

UDKAST

til

Forslag

til

Lov om leje

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

Anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Stk. 2. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Stk. 3. Loven gælder dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, bortset fra § 17.

Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af ustøttede private plejeboliger, jf. dog § 1, stk. 4, i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Reglerne i § 7, § 9, §§ 19-41, § 53, stk. 2, §§ 106-108, § 110, § 114, §§ 120-122, § 124, § 128, stk. 3, § 136 samt kapitel 24 gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.

Stk. 5. Ustøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.

§ 2. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 2 Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn.

Stk. 3. Bortset fra § 197, stk. 4, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Stk. 5. Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

§ 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til andet end beboelse. § 9, §§ 19-31, §§ 37-48, §§ 53-54, §§ 106-108, § 110, § 114, §§ 120-122, § 124, §§ 128-131, bortset fra § 130, stk. 4, og § 136 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler mv.

Regulerede kommuner

§ 4. Ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejerregulering i kapitel II-V i lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene fandt anvendelse. Ved regulerede kommuner forstås endvidere kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommunen skal være reguleret, jf. stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til boligforholdene bestemme, at kommunen skal være reguleret. I regulerede kommuner kan kommunalbestyrelsen beslutte, at kommunen ikke længere skal være reguleret.

Bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens beslutninger

§ 5. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter § 4, stk. 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Huslejerregulering m.v. i regulerede kommuner

§ 6. Reglerne i § 9, §§ 19-41, § 62, §§ 106-108, § 110, § 114, § 116, stk. 2, §§ 120-124, § 128, stk. 3, og § 136 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, §§ 49-51 og § 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Stk. 2. Lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, er ikke omfattet af stk. 1. For disse lejeforhold gælder dog §§ 33-36.

Stk. 3. Lejeforhold om enkeltværelser til beboelse i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, er ikke omfattet af stk. 1. For disse lejeforhold gælder dog § 9, §§ 33-36 og § 40.

Stk. 4. Lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer

med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv., er ikke omfattet af stk. 1.

Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

§ 7. § 32 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som ejes af andelsboligforeninger, gælder § 32, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Stk. 2. I ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner og opført efter den 1. januar 1995, gælder § 32, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Stk. 3. Lejeforhold i ejendomme omfattet af stk. 1 og 2 er ikke omfattet af § 6, stk. 1. Dog gælder for lejemål i disse ejendomme § 9, §§ 33-36, § 38, stk. 3, og § 40. For lejemål i disse ejendomme gælder dog endvidere §§ 106-107 og § 110, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder, medmindre ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Ejendomsbegreber

§ 8. Ved en ejendom forstås i denne lov, jf. dog § 9,

- 1) et matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet,
- 3) en ejerlejlighed, eller
- 4) en bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen.

§ 9. Flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom. 1-3. pkt. gælder ved anvendelse af reglerne

- 1) i lovens kapitel 3 om omkostningsbestemt leje samt § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, §§ 106-108 om iværksættelse af arbejder og § 162 om lejerens bytteret,
- 2) i §§ 114, 120-122 og 124 og § 61 i lov om boligforhold om ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto samt vedligeholdelsesplan,
- 3) i kapitel 5 om fri husleje og kapitel 14 om forbedringsarbejder, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1,

Fravigelighed

§ 10. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges ved aftale.

Kapitel 2

Lejeaftalen

Lejeaftalens udformning og indhold

§ 11. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 42, stk. 2 og 3, eller § 43, eller under hensyn til reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kapitel 3.

Stk. 4. Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 23, samt i aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 23, stk. 2.

Stk. 5. For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerenes beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 26 nævnte 2 årsperiode udløber.

§ 12. For lejemål, som er ombygget efter

- 1) den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om privat byfornyelse,
- 2) kapitel 5 om aftalt boligforbedring i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om byfornyelse, eller
- 3) tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019,

skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter disse regler.

Stk. 2. Såfremt der efter de i stk. 1 nævnte love ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Stk. 3. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 og 2 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse, i kapitel 5 i lov om byfornyelse eller efter § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse

nr. 927 af 4. september 2019. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Digital kommunikation

§ 13. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 2. Meddelelser efter § 177 og § 183, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Blanketter

§ 14. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren.

Stk. 2. Ved en blanket forstås skriftlige lejeaftaler, der indeholder lejevilkår, som egner sig til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede.

Stk. 3. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Dusør

§ 15. Ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold, er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16. Det er ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Stk. 2. Lejeren kan kræve lejeforhold, som bringes til ophør som følge af betaling, som er ydet i strid med stk. 1, reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Stk. 3. Betalinger ydet i strid med stk. 1 kan ikke kræves tilbagebetalt.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Beskyttelse af lejerens rettigheder

§ 17. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt.

Stk. 3. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, fx aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Fravigelighed

§ 18. Reglerne i dette kapitel kan, bortset fra § 17, stk. 3, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 3

Omkostningsbestemt husleje mv.

Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

§ 19. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 25. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 162, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 129 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 130, stk. 1, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejeren senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Stk. 4. Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.
- 7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.
- 8) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-7, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.

Stk. 5. Følgende situationer er ikke omfattet af stk. 4:

- 1) Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter § 5, stk. 2, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet.
- 2) Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddent i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4.
- 3) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.
- 4) Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før 1. juli 2020.
- 5) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. § 129, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.012 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.
- 6) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 9 finder ikke anvendelse.

Stk. 6. Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en indplacering på A-C på energimærkningsskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020. Kravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

§ 20. Ved tvister om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2, skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Stk. 2. Ved sammenligningen, jf. § 42, stk. 2 og 3, ses bort fra:

- 1) Lejemål, der er forbedret efter § 130, stk. 1, og § 138.

2) Lejemål omfattet af kapitel 5.

3) Lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

1) Lejeforhøjelse til afsætning efter § 121 og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,

2) Lejeforhøjelse efter § 130, stk. 1, og § 138 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og forbedringer efter § 130, stk. 1 og 2, § 138 og § 147 og tidligere gældende **kapitel 6 a** i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020,

3) Lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

§ 21. Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til § 19, stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter 19, stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2, ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 115. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 115, stk. 2, kan der ikke opkræves husleje efter § 19, stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Stk. 2. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter § 19, stk. 1.

§ 22. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 2. Reglen i stk. 1 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i §§ 19-21.

§ 23. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkast af ejendommens værdi, jf. § 25, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 19, stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 20, stk. 3, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 25, stk. 4.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 46, hvor afkastet er beregnet efter § 25, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 96 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejereren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 107, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 5. Har udlejeren helt eller delvist undladt at give de i § 11, stk. 4, omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 40 finder tilsvarende anvendelse.

Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejemodul

§ 24. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 118 og §§ 120-121 i denne lov, jf. dog 114, stk. 2.

Stk. 2. Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 47, stk. 3 optages ikke på budgettet.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 5. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

Afkast i det omkostningsbestemte lejemodul

§ 25. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

<i>Ibrugtagelsesår</i>	<i>Pct.</i>
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Stk. 3. I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 5. Er der i perioden 1. januar 1964 -1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Stk. 7. Til det beregnede afkast kan udlejeren lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. Beløbet i 1. pkt. reguleres efter reglerne i § 203.

Lejeregulering efter nettoprisindeks

§ 26. Udlejeren kan i stedet for regulering efter § 23 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en

12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for den del af lejen, som vedrører de i § 8, stk. 1, nævnte nødvendige driftsudgifter bortset fra skatter og afgifter. Regulering efter nettoprisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen bortset fra de lejemål, hvor der er aftalt en regulering af lejen efter kapitel 5. Ved 2-årsperiodens udløb skal udlejeren beregne lejen efter § 23. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, være kommet frem til lejerne inden 2-årsperiodens udløb. Hvis lejen ved 2-årsperiodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 23, skal udlejeren med virkning fra tidspunktet for 2-årsperiodens udløb nedsætte lejen til den nu beregnede leje.

Stk. 2. Beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne og er bindende for udlejeren i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejeren har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning, 12 måneder efter at lejen er beregnet og fastsat efter § 23.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse som følge af regulering efter nettoprisindeks efter stk. 1 skal være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Har udlejeren reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 23 tidligst få virkning 12 måneder efter, at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2-årsperiode.

Fordeling af lejeforhøjelse på lejlighederne

§ 27. Lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 118 og 120-121 fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Stk. 3. Er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

Fordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme

§ 28. For husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 3 omhandlede enkeltværelser, skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 118 og 120-121 afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder,

sker fordelingen af afsætningsbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jf. § 6, stk. 3, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på legebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

Varsling af lejeforhøjelse

§ 29. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 23 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 30. I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 23 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at varslingsskrivelsen er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 skal udlejeren varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingsskrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 4. Såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 5. Såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 38.

Stk. 6. Meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

Lejeforhøjelse ved forhøjet afsætning til vedligeholdelse

§ 31. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 118 og 120-121 nævnte afsætningsbeløb, kan uanset bestemmelserne i §§ 29 og 30 gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Huslejerregulering for mindre ejendomme

§ 32. Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 84 i lov om boligforhold indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 54, stk. 1.

Huslejerregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser

§ 33. Reglerne i §§ 34-36 gælder for udlejning af de værelser, der er omfattet af § 6, stk. 3, 2. pkt.

§ 34. Finder lejerens, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan lejerens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 45 samt lejevilkårene.

Stk. 2. Nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

§ 35. Skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget af eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre urimelige lejevilkår, kan huslejenævnet underkende opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, hvis en opsigelse som følge af andre særlige omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for urimelig.

§ 36. Er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejerens skal fraflytte det lejede, inden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

Huslejenævnets kompetence

§ 37. Indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 29, stk. 2, eller efter § 30, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 2. Nævnet kan dog, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 29, stk. 1, og § 30, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Stk. 3. Indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

§ 38. På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 37, stk. 1, afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. § 37, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel 7 i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 67, stk. 3, og § 68, stk. 2, uenighed om lejerens ret efter § 143, stk. 2, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 139 er åbenbart urimelig, og lejeforhøjelser varslet efter §§ 26 eller 31.

Straf

§ 39. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 34, eller som i strid med § 34 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Tilbagebetaling af for meget betalt husleje mv.

§ 40. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerens vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejerens kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Fravigelighed

§ 41. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren jf. dog reglerne i kapitel 5 om fri leje.

Kapitel 4

Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v.

Lejeforhøjelse i private lejeboliger

§ 42. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

1) Lejeforhøjelser efter § 130, stk. 1 og 2, og § 138 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og forbedringer efter § 130, stk. 1, § 138 og § 147 og forbedringer efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

2) Lejeforhøjelser efter § 63 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,

3) Lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

4) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejlighed eller enkeltværelse til beboelse med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Stk. 3. Ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.

Stk. 4. Ved sammenligningen, jf. stk. 2, ses bort fra:

1) Lejemål, der er forbedret efter § 130, stk. 1, og § 138.

2) Lejemål omfattet af §§ 49-51 samt kapitel 5.

3) Lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Stk. 5. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Lejeforhøjelse i ustøttede private plejeboliger

§ 43. Lejen for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, skal til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 42, stk. 2, 1. pkt. og stk. 4. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, kan varsles en gang årligt.

Stk. 3. Overstiger lejen det lejedes værdi efter stk. 1, kan lejereren forlange lejen nedsat hertil.

Stk. 4. Nedsættes lejen efter stk. 3, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 5. § 45, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse for ustøttede private plejeboliger.

Varsling

§ 44. Lejeforhøjelse efter § 42 eller § 43 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejereren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil huslejenævnets afgørelse foreligger, kan udlejereren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet. Tilbagebetaling til lejereren af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 15, stk. 3.

Stk. 5. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejereren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Lejenedsættelse

§ 45. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejereren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 42, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 42, stk. 2-4, nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 4. Sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 5. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

Lejeforhøjelse for øgede ejendomsskatter m.v.

§ 46. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje - lejeværdi. For lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne i §§ 19-31 er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i §§ 27 og 28

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 4. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 5. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 47. Reglerne i § 46 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 46 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, når ydelsen er betalt, opkræve bidraget hos lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Stk. 3. Reglerne i § 46 gælder også udgifter til dækning af konsulentbistand i henhold til § 4 b, stk. 1, 2. pkt. i lov om privat byfornyelse. Udlejeren kan, når udgiften er betalt, udligne denne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 12 måneder har dækket udlejerens udlæg med sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen kan dog alene opkræves med lige store beløb hos de lejere, som har antaget konsulentbistand, jf. 1. pkt., og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Lejenedsættelse ved faldende udgifter til ejendomsskatter m.v.

§ 48. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 46 og 47 nævnte skatter, afgifter, udgifter og bidrag, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, i hvis leje udgiften har været indregnet. Udlejeren skal dog ikke foretage lejenedsættelse, hvis bortfald eller nedsættelse af skatter, afgifter, udgifter og bidrag samtidig udlignes eller overstiges af nye forøgede skatter, afgifter, udgifter eller bidrag. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til

den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejeren skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af skatter, afgifter, udgifter eller bidrag er kommet frem.

Lejefastsættelse i indeksfinansierede ejendomme

§ 49. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastet af ejendommens værdi.

Stk. 2. Som afkast kan beregnes den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud.

Stk. 3. Driftsudgifterne efter stk. 1 og forrentningen efter stk. 2, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 46-48.

Stk. 4. Lejen fordeles på beboelseslejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af beboelseslejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som lejerens har betalt.

Stk. 5. Lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 6. Kravet og lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 7. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme

§ 50. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan lejen uanset ejendommens finansiering fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter § 49 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Undtagelse fra det lejedes værdi

§ 51. §§ 42-45 finder ikke anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det samme gælder for lejemål i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt lejefastsættelsen sker efter § 50.

Huslejenævnets kompetence

§ 52. Uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter reglerne i dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

Fravigelighed

§ 53. Reglerne i §§ 42-48 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. dog reglerne i kapitel 5 om fri leje.

Stk. 2. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 3. De øvrige bestemmelser i dette kapitel kan ikke fraviges.

Kapitel 5

Fri leje

Aftalt fri leje

§ 54. For de lejeforhold, som er omfattet af nr. 1-3 i bestemmelsen, kan lejen fastsættes frit efter parternes aftale:

1) Lejeforhold om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

2) Lejeforhold om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt udelukkende benyttedes til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i dagældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

3) Lejeforhold om nyindrettede beboelseslejligheder eller nyindrettede enkeltværelser i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejerens med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Stk. 2. For lejeforhold omfattet af stk. 1, nr. 2 og 3, er det en betingelse for, at lejen kan fastsættes frit, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af disse bestemmelser.

Stk. 3. Lejeforhøjelse for lejeforhold, hvor lejen fastsættes frit efter parternes aftale, jf. stk. 1, kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Huslejenævnets kompetence

§ 55. Uenighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 54 samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 54, er rimelig, jf. aftalelovens § 36, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet

afgør endvidere uenighed om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 54, stk. 1, nr. 3.

Fravigelighed

§ 56. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 6

Betaling af leje

Betalingssted

§ 57. Udlejerens skal anvise et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Betalingstidspunkt

§ 58. Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2. Er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

Stk. 3. Leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen. Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Stk. 4. Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Stk. 5. I tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb er lejerens kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Depositum og forudbetalt leje

§ 59. Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til højst 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Stk. 2. I fremlejeforhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

Stk. 3. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejerens. Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejerens modregne det beløb, der er forudbetalt efter 1. pkt., i den sidste del af lejeperioden.

Stk. 4. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1. Hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1-3 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 17, stk. 1, 2. pkt.

Regulering af depositum og forudbetalt leje

§ 60. Gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto. Nedsættes lejen, skal udlejer med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejeren.

Stk. 2. Regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1. Har lejeren valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Ustøttede private plejeboliger

§ 61. Udlejer kan ikke i lejeforhold om ustøttede private plejeboliger kræve lejen forudbetalt efter § 59, stk. 3 og 4.

Strafbestemmelse

§ 62. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter §§ 19-31 forlanger depositum og forudbetalt leje i strid med § 59, stk. 1 og 3.

Huslejenævnets kompetence

§ 63. Uenighed om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter §§ 59-61, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 59, stk. 1, fraviges, jf. § 59, stk. 5.

Fravigelighed

§ 64. Reglerne i § 57, § 58, stk. 3-5, og §§ 59-61 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 7

Betaling for varme, vand, køling, gas og el m.v.

Udgifter til varme og opvarmning af vand

§ 65. Leverer udlejeren varme og opvarmning af vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 72, stk. 4 og 5, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Udgifter til leverancer efter stk. 1 kan dog indeholdes i lejen, medmindre pligt til måling af forbrug følger af anden lovgivning, ved lejeaftaler om

1) enkelte værelser til beboelse og

2) lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el. lign, hvis vedtægter er godkendt af det offentlige.

§ 66. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. I ejendomme, som helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling af varme i medfør af byggeloven, fordeles udgifterne efter udlejers bestemmelse efter bruttoetagearealet eller efter rumfang.

Stk. 2. I ejendomme, som helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling af opvarmning af vand i medfør af byggeloven, fordeles udgifterne efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Udgifter til køling

§ 67. Leverer udlejeren køling, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 72, stk. 4-6, refunderet. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af køling i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Stk. 2. Leverer udlejeren køling, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejeren kan forlange, at fordelingen af udgiften i 1. pkt. fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Stk. 3. Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 2, 1. pkt., hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret fordeling betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 2 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse.

Udgifter til koldt vand

§ 68. Leverer udlejeren koldt vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgifterne imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af koldt vand i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Stk. 2. § 67, stk. 2-5, finder tilsvarende anvendelse. Beslutninger efter § 67, stk. 2, vedrørende vand kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Udgifter til el og gas

§ 69. Leverer udlejeren gas til opvarmning og el kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af el eller gas i medfør af byggeloven, kan fordeling af udgiften ske efter areal eller rumfang. Fordeling af udgiften til el til andet end opvarmning kan dog kun ske ved godkendte individuelle elektricitetsmålere.

§ 70. Måles forbruget af el og gas i den enkelte boligenhed ved fordelingsmålere, skal fordelingen imellem lejerne ske på grundlag af det målte forbrug. Udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan forlange, at lejerne fremover betaler forbrug på grundlag af afregningsmålere direkte til forsyningsvirksomheden. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af el til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

A conto-betaling af forbrugsudgifter

§ 71. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter vedrørende varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, jf. dog § 79, stk. 2. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år for henholdsvis varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance. Ved forhøjelse af det løbende a conto-bidrag kan det månedlige bidrag højst forøges til 1/12 af den samlede udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

Forbrugsregnskaber

§ 72. Udgifterne i §§ 65–69 opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af vand,
- 2) køling,
- 3) vand,
- 4) el, og
- 5) gas.

Stk. 2. Rabatydelse o. lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter §§ 65–69 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Stk. 4. I regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 5. Udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af vand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af udgiften til

energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt. Udlejeren har pligt til at orientere lejerne om, at der er udarbejdet energimærkning i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger og på en lejers forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

Stk. 6. I vandregnskabet kan udlejeren medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Stk. 7. Skal en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover indgå i et forbrugsregnskab jf. stk. 1, nedsættes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

§ 73. Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 77. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejers modtagelse af endelig afregning af leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, hvis regnskabet kommer frem til lejeren efter udløbet af fristen i § 75, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 74. Medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 72, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5, anførte regnskaber den 1. juni, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal begynde på en anden dato, jf. dog stk. 3 og 4. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, og for ejendomme, hvor leverancen af køling sker fra et kollektivt kølingsforsyningsanlæg, skal forbrugsregnskabet følge forsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af vand sker fra en kommune eller et vandværk, skal regnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, som udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at vandregnskabsåret skal følge varmeregnskabsåret, jf. stk. 1 og 3.

§ 75. Forbrugsregnskabet, jf. § 72, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, jf. § 72, stk. 1, nr. 1-5, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

§ 76. Når et forbrugsregnskab er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give lejeren eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

§ 77. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejeren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod de enkelte regnskaber, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

§ 78. Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i a conto-bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er

forløbet 1 måned efter, at forbrugsregnskabet er kommet frem til lejeren. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i a conto-bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at forbrugsregnskabet er kommet frem til lejeren.

§ 79. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 75 nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren inden 2 måneder efter den i § 75 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale a conto-bidrag, indtil regnskabet er kommet frem til lejeren, og lejeren har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

§ 80. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl ikke medtaget en udgiftspost på forbrugsregnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af det overførte beløb.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 78 og § 79, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Bemyndigelse m.v.

§ 81. Boligministeren kan fastsætte regler om, hvordan udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til varme og opvarmning af vand samt køling, som er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles mellem ejendommens lejligheder og lokaler.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejeren kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

Huslejenævnets kompetence

§ 82. Uenighed om lejerens betaling for varme, opvarmning af vand, køling, vand el og gas, herunder uenighed om acontobidrag, og hvor udlejeren modsætter sig at opsætte målere i henhold til § 67, stk. 2, og § 68, stk. 2, og § 70, 2. pkt. afgøres af huslejenævnet.

Fravigelighed

§ 83. Bestemmelserne i §§ 65 –69, § 72, stk. 3-5, og § 74, stk. 3, kan ikke fraviges.

Stk. 2. De øvrige bestemmelser i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 8

Betaling for fælles programforsyning og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

Lejerens betaling til fællesantenne m.v.

§ 84. Leverer udlejeren fælles programforsyning, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på de lejemaal i ejendommen, hvor lejeren ifølge aftale med udlejeren er forpligtet til at bidrage til den fælles programforsyning eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, jf. dog § 85. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejeren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejeren forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Uden aftale kan udlejeren dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejeren at udføre efter anden lovgivning. Udlejeren kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. § 120 og § 121. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter §§ 129 og 130 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.

§ 85. For lejemaal, hvor lejeren under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og de i medfør af § 6 a, stk. 6, i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed udstedte regler har fravalgt tilslutning til og betaling for fælles programforsyning, eller hvor lejeren har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejeren har adgang til.

Stk. 2. Har lejeren fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejeren, kan lejeren ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejes fællesantenneanlægget af andre end udlejeren, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget.

Udlejers og lejerens mulighed for at opsige leveringsaftale

§ 86. Leverer udlejeren fælles programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, kan udlejeren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejeren bringer leveringen af fælles

programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

Stk. 2. Har udlejeren gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af den fælles programforsyning eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., kan lejerens med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage den fælles programforsyning eller den fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

Huslejenævnets kompetence

§ 87. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejerens og udlejeren vedrørende §§ 84-86.

Stk. 2. Efter lejerens anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter §§ 84 og 85. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejerens forlange det for meget betalte tilbage. § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Fravigelighed

§ 88. Bestemmelserne i §§ 84 og 85 kan ikke fraviges til skade for lejerens. Bestemmelserne i §§ 86 og 87 kan ikke fraviges.

Kapitel 9

Lejerens indflytning

Det lejedes stand på overtagelsestidspunktet

§ 89. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra tidspunktet for lejeforholdets begyndelse. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Indflytningssyn og -rapport

§ 90. Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Stk. 2. Indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejerens ved synet, eventuelt i et digitalt dokument, jf. dog § 13, stk. 1. Er lejerens ikke til stede ved synet, eller vil lejerens ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejerens senest 2 uger efter synet.

Stk. 3. Ved overtrædelse af stk. 1 og 2 bortfalder udlejeren krav på istandsættelse efter § 188, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejerens er ansvarlig for.

Mangler på overtagelsestidspunktet

§ 91. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, jf. §§ 95-97, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Huslejenævnets kompetence

§ 92. Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af huslejenævnet.

Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen.

Fravigelighed

§ 93. Reglerne i § 90, stk. 1-3, og § 91 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 10

Mangler ved boligen

Forsinkelse

§ 94. Er det lejede ikke fuldført på det tidspunkt, hvor lejerens efter aftalen skal overtage lejemålet, er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, eller foreligger der en anden hindring for lejerens overtagelse af det lejede til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Stk. 2. Lejerens kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse i de tilfælde, som er omtalt i stk. 1, medmindre forsinkelsen af udlejeren måtte forudsættes ikke at være af væsentlig betydning for lejerens. Retten til at hæve lejeaftalen er betinget af, at lejerens efter at forsinkelsen er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejeren, og lejerens overtagelse ikke kan ske inden rimelig tid derefter. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejerens til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen. Lejeaftalen kan dog altid hæves ved enhver forsinkelse, hvis lejerens udtrykkeligt har betinget sig overtagelse af lokalerne til et bestemt tidspunkt.

Stk. 3. Uanset om lejerens hæver lejeaftalen, kan lejerens i de tilfælde, hvor den tidligere lejer ikke er fraflyttet, kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

Fysiske mangler ved det lejede

§ 95. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejerens efter retsforholdet mellem lejerens og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejerens selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejerens ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign. Hvis manglen vedrører det lejedes forsyning med varme, opvarmning af brugsvand, el eller vand, kan lejerens rette henvendelse til kommunen med henblik på at få genoptaget forsyningen efter reglerne i kapitel 3 om kommunal sikring af forsyning med vand varme og el i lov om boligforhold.

Stk. 2. Lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren.

§ 96. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 95, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for en rimelig tid, kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er manglen afhjulpet, inden lejeren har hævet lejeaftalen, kan lejeren ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

§ 97. Lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejeren har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

§ 98. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Retlige mangler

§ 99. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved lejeaftalens indgåelse, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejeren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejeren vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejeren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. Er det lejede mangelfuldt efter stk. 1, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

§ 100. Bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 99 nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejeren kræve erstatning af udlejeren.

Stk. 2. Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejeren kun pligtig at betale leje indtil den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Huslejenævnets kompetence

§ 101. Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af huslejenævnet.

Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre mangler, jf. stk. 1.

Fravigelighed

§ 102. Reglerne i §§ 94-101 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 11

Varsling af iværksættelse af arbejder

Udlejerens adgang til det lejede

§ 103. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 104. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Arbejdernes udførelse

§ 105. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 106. Inden udlejeren i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 100 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal denne fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 2. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren fremsætte tilsvarende varsel efter stk. 1 over for beboerrepræsentanterne.

Stk. 3. Varslingerne i henhold til stk. 1 og 2 skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslingen skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentationens eller lejernes, i ejendomme uden beboerrepræsentation, adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. I ejendomme med beboerrepræsentation, skal lejerne tillige have oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 4. Har beboerrepræsentationen, eller i ejendomme uden beboerrepræsentation mindst 1/4 af lejerne, senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejeren inden yderligere 6 uger indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 107. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 199 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal udlejeren i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejereren om, at denne kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 2. Fremsætter lejereren senest 6 uger efter varslingen efter stk. 1 krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejereren en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejereren gør indsigelse, fordi denne finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse. Tilsvarende gælder, hvis udlejeren ikke overholder forpligtelserne efter stk. 2 og 3.

§ 108. Når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, eller foranstaltninger, der er omfattet af lov om privat byfornyelse finder reglerne i §§ 106-107 ikke anvendelse.

Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

§ 109. Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om reglerne i dette kapitel.

Stk. 2. Udfører udlejeren ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 105, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

§ 110. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter § 106, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 2. Såfremt udlejeren iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Indbringelse efter § 89 eller § 90 i lov om boligforhold af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 111. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 12

Vedligeholdelse

Vedligeholdelsesbegreberne

§ 112. Ved vedligeholdelse forstås de arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som modparten har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven og almindelige retsgrundsætninger.

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.

Parternes vedligeholdelsespligt

§ 113. Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. stk. 2, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 118.

Stk. 2. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med el, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Vedligeholdelsesplan

§ 114. Udlejeren skal hvert år inden den 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Stk. 2. Udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter § 120 og § 121, hvis udlejeren ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med stk. 1 og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejeren kan ikke opkræve de nævnte beløb fra lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Stk. 3. Stk. 1 ikke gælder for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Huslejenævnets kompetence

§ 115. Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens henholdsvis udlejers pligt til renholdelse og vedligeholdelse, jf. § 113. Huslejenævnet træffer endvidere afgørelse i tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner, jf. § 114.

Stk. 2. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i lov om boligforhold. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold.

Stk. 3. Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 2, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter § 120 og § 121.

Fravigelighed

§ 116. Reglerne i §§ 112 og 114-115 kan ikke fraviges ved aftale. Reglerne i § 113 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, bortset fra aftale om, at lejereren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejereren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Stk. 2. Reglen i § 113, stk. 2, kan ikke fraviges til skade for lejereren, for så vidt angår udvendig vedligeholdelse, i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1. Det kan dog aftales, at lejereren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Kapitel 13

Hensættelser til vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelseskonto

§ 117. Når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 118-119. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.

§ 118. Udlejeren skal i hvert regnskabsår afsætte 46 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden til opfyldelse af den indvendige vedligeholdelsespligt. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Det i 1. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 2. Har lejereren ved aftale delvis overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Stk. 3. Når udlejeren har afholdt udgiften til indvendig vedligeholdelse og til anden vedligeholdelse efter § 119, stk. 2, kan udlejeren fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Udlejeren skal samtidig give lejereren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejereren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 4. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejeren give lejerens skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo skal ansættes til nul.

Stk. 5. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra huslejenævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejerens kræve lagt til grund, at der på kontoen mindst henstår et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Stk. 6. Ved genudlejning skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og udlejeren skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Stk. 7. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen.

§ 119. Lejerens kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Stk. 2. Lejerens kan endvidere kræve, at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse

Stk. 3. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejerens ikke fremsætte krav efter stk. 1 og 2.

Udvendige vedligeholdelseskonti

§ 120. Udlejeren skal som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 2. Har ejendommen lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne om udvendig vedligeholdelseskonti i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Stk. 3. Udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet § 121, skal udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Udlejeren skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.

§ 121. I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 120, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter § 207.

Stk. 3. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i § 123 og §63 i lov om boligforhold.

Stk. 4. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.

Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti

§ 122. På kontoen efter § 120 og 121 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, jf. § 112, stk. 3. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring.

Stk. 2. Dækkes en udgift ved optagelse af lån, er udlejeren berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

§ 123. Beløb indbetalt på en konto efter § 121 kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens udvendige vedligeholdelse eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 122, stk. 2, jf. dog stk. 4. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Stk. 2. Senest samtidig med, at udlejeren kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Stk. 3. Beløb indsat på en konto efter § 121 kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling af beløb afsat efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 120 er opbrugt.

Fritagelse for afsætning efter § 121

§ 124. Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 121 for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 121.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 kan indbringes for huslejenævnet.

Huslejenævnets kompetence

§ 125. Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til føre en indvendig vedligeholdelseskonto og om beløb, der fradrages på kontiene for vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet.

Stk. 2. Huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter § 121, stk. 1, skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter § 121, stk. 1, i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Huslejenævnet indsender afgørelser, jf. stk. 1, til Grundejernes Investeringsfond, som lægger dem til grund ved beregningen af det bindingspligtige beløb efter § 121 for den enkelte ejendom.

Fravigelighed

§ 126. Reglerne i §§ 117-119 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens. Reglerne i §§ 120-125 kan ikke fraviges.

Kapitel 14

Udlejerens forbedringer

Udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede

§ 127. Udlejeren har ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer af ejendommen og i det lejede, når ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

Stk. 2. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

Forbedringer og lejeforhøjelser

§ 128. Ved forbedringer forstås foranstaltninger eller installationer, der forøger det lejedes værdi.

Stk. 2. Inden udlejeren iværksætter forbedringer, skal denne iagttage § 132 om inddragelse af beboerrepræsentationen.

Stk. 3. Inden udlejeren iværksætter forbedringer i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., skal denne iagttage §§ 106-107 om varsling af iværksættelse.

§ 129. Har udlejeren forbedret det lejede, kan denne forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

§ 130. For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.

Boligministeren fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 147, kan denne forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 3. Har udlejeren udført foranstaltninger efter tidligere gældende lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i tidligere gældende lov om byfornyelse, kan denne i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 129 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i tidligere gældende lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i tidligere gældende lov om byfornyelse.

Stk. 4. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejeren denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejeren forlange, at lejereren over 10 år godtgør udlejeren ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Varsling m.v.

§ 131. Lejeforhøjelse efter §§ 129 og 130 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Såfremt byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

Stk. 5. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til denne. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis denne ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 6. For ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, finder §§ 38 og 40 også anvendelse for varslede forbedringsforhøjelser.

Stk. 7. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

§ 132. Inden udlejeren i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af arbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 63 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal udlejeren med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedrings-forhøjelsen. Mødet skal afholdes, inden iværksættelse varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 2. Skal udlejeren ikke varsle iværksættelse af de arbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, men er de øvrige betingelser i stk. 1 opfyldt, skal møde efter stk. 1 afholdes senest 2 uger før forbedringsforhøjelsens varsling.

Stk. 3. Hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, skal udlejeren senest på det i stk. 1 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Overholder udlejeren ikke forpligtelserne efter stk. 1-3, kan lejeforhøjelse ikke opkræves ud over beløbsgrænsen nævnt i stk. 1.

Forhåndsgodkendelse

§ 133. Inden der iværksættes forbedringer, herunder gennemgribende forbedringer efter § 19, stk. 2, og ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, kan huslejenævnet på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren skal forelægge huslejenævnet, jf. stk. 3.

Stk. 2. Inden ejeren af en ejerbolig eller andelshaveren med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen, kan huslejenævnet tillige træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves. Denne adgang gælder dog kun for ejere, der ikke ejer andre udlejede ejerboliger, og for andelshavere, der ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Stk. 3. Samtidig med indbringelse for nævnet efter stk. 1 skal udlejer fremsende projektmateriale indeholdende arbejdernes art, en angivelse af lejen eller lejeforhøjelsens forventede størrelse samt de anslåede udgifter ved arbejdernes gennemførelse til huslejenævnet samt de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Stk. 5. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, hvis der er tale om ændrede forhold.

§ 134. For de enkelte lejemaal omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvor huslejenævnet inden arbejdernes iværksættelse har truffet afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte

positivliste, og om den af udlejeren beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal vedlægges et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Huslejenævnets kompetence

§ 135. Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om lejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer i §§ 129-131.

Sanktioner i regulerede ejendomme

§ 136. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører forbedringer i en ejendom omfattet af § 6, stk. 1, i strid med reglerne i §§ 128-131 eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Fravigelighed

§ 137. De i kapitlet nævnte bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan §§ 127, stk. 2, og 131, stk. 1, 1. pkt., fraviges ved aftale. § 130, stk. 4, kan ligeledes fraviges ved aftale, for så vidt angår perioden for godtgørelse.

Stk. 3. Uanset stk. 1 kan § 129 i ejendomme, som ikke er omfattet af § 6, stk. 1,, fraviges ved aftale, for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.

Kapitel 15

Aftalte forbedringer

Individuelt aftalte forbedringer

§ 138. Uanset bestemmelsen i § 137 kan udlejeren og lejeren af en beboelseslejlighed, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse.

Stk. 2. Lejeren kan forlange, at udlejeren, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 133, stk. 1. Lejeren kan endvidere anmode Udbetaling Danmark om en udtalelse vedrørende eventuelle boligstøttemæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Stk. 3. En aftale, jf. stk. 1, er kun gyldig, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Aftalen skal være skriftlig.
- 2) Det skal udtrykkeligt fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse.

- 3) Udlejeren skal, forinden aftale indgås, have orienteret lejeren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 2, 1. pkt., og beregning vedrørende boligstøttemæssige konsekvenser, jf. stk. 2, 2. pkt.

Stk. 4. Aftalen bortfalder, når det pågældende lejeforhold ophører.

Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer

§ 139. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejes vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, medfører lejeforhøjelser, som ikke overstiger 100 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere.

Stk. 3. Det i stk. 1 nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. reglerne i § 203.

Fravigelighed

§ 140. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Huslejenævnets kompetence

§ 141. Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 139 om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.

Kapitel 16

Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede

Lejerens installationsret

§ 142. Lejeren må ikke uden udlejers samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 143-146 nævnte.

§ 143. Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejeren, inden lejeren foretager installationen.

Stk. 2. Lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. i det lejede og efter udlejers anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejeren skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejeren. Lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejeren ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse

senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejeren kan nægte lejerens at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

Stk. 3. Lejerens er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, lejerens har foretaget. Udlejeren kan kræve, at lejerens ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

§ 144. Lejerens har efter udlejerens anvisning ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 2. Lejerens har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Stk. 2. Lejerens ret efter stk. 1 gælder ikke, hvis udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejerens kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Stk. 3. Lejerens er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af antennen. Udlejeren kan forlange, at lejerens indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod lejerens, som opstår som følge af antennen, herunder udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning, jf. stk. 7.

Stk. 4. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 1, kan udlejeren forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejeren, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejeren med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejeren. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejeren kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udlejerens krav mod foreningen, herunder udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Stk. 5. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 4, kan udlejeren kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering.

Stk. 6. Stk. 4 og 5 gælder tilsvarende for lejernes etablering af fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk. 7. Har lejerens opsat egen antenne efter stk. 1 eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 4, kan udlejeren kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejerens fraflytter lejemålet.

§ 145. Lejerens har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter arten af lejerens forretning og ejendommen.

Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lignende i sædvanligt omfang.

Stk. 2. Lejeren af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke uanset modstående aftale pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00.

Lejerens råderet

§ 146. Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder m.v. i lejligheden og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte udgifter efter reglerne i stk. 4-8. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af disse arbejder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremleje forhold efter § 159 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 174.

Stk. 2. Lejeren skal forudgående anmelden de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejer. Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejeren. § 143, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejer kan nægte lejeren at forbedre det lejede, når særlig vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, fx særligt luksusprægede eller særligt energiforbrugende arbejder. Lejeren kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejer ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne efter stk. 2. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Stk. 4. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Udlejer kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Udlejer kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Stk. 5. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 4, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 16.015 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 126.684 kr. Godtgørelse på mindre end 3.204 kr. udbetales ikke. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift, og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Stk. 6. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter stk. 7 kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen i stk. 5.

Stk. 7. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. for hvert år, forbedringen m.v. har været i brug, første gang dog først 2 år efter at forbedringen er taget i brug, medmindre anden nedskrivning aftales imellem lejeren og udlejer under hensyn til arbejdernes karakter. Ibrugtagningsdatoen for forbedringen m.v. skal sammen med en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen påtegnes lejekontrakten.

Stk. 8. Godtgørelsen udbetales af udlejer ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendebragt, jf. § 189, stk. 3. Udlejer kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer.

Stk. 9. I nedskrivningsperioden, jf. stk. 7, kan en ny lejer ved genudlejning enten vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 129. Ved genudlejningen efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 129.

Stk. 10. Flytter en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejeren efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, har lejeren ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 7 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejeren, jf. stk. 8.

Lejernes adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført

§ 147. Leverer udlejeren varme og opvarmning af brugsvand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Foreligger der ikke energimærkning med tilhørende energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan lejerne, såfremt forholdet er omfattet af 1. pkt., kræve, at udlejeren gennemfører en sådan energimærkning. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 130, stk. 2.

Huslejenævnets kompetence

§ 148. Tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

Stk. 2. På begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne afgør huslejenævnet, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lovens § 147.

Stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejeren at udføre de i stk. 2 nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes udførelse.

Fravigelighed

§ 149. Reglerne i § 143, § 144, § 145 stk. 2, 2. pkt., § 146 og § 147 kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 17

Lejerens brug af det lejede

Lejerens forsvarlige brug af det lejede

§ 150. Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal lejeren anmelde uden ugrundet ophold.

§ 151. Lejeren må ikke uden udlejers samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 158 og 159.

Pligt til at sikre god skik og orden i ejendommen

§ 152. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 183, stk. 1, nr. 7-10 og 13, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 95, stk. 2, og §§ 96-97 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 154.

Stk. 3. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejeren efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig efter § 150.

Fravigelighed

§ 153. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 18

God skik og orden i ejendommen

Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

§ 154. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejeren, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 6) Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejeren vanrøgter det lejede.
- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.

9) Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.

10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.

11) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejerens kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Retsfølger ved tilsidesættelse af god skik og orden

§ 155. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, kan lejerens af huslejenævnet pålægges en af følgende retsfølger:

1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 20 og 21.

2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 154, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 20 og 21.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

Huslejenævnets kompetence

§ 156. Sag om pålæg af retsfølger efter § 155 indbringes for huslejenævnet af udlejerens. Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerens en strengere retsfølge.

Fravigelighed

§ 157. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

Kapitel 19

Brugsrettens overgang til andre

Fremleje

§ 158. Lejerens af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 2. Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om boligforhold § 14, stk. 1.

Stk. 3. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejereren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

§ 159. En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejereren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

1. ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, eller
2. det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
3. udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om boligforhold § 14, stk. 1.

Stk. 4. § 158, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

§ 160. Lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i § 158 og § 159 benytter det lejede.

Stk. 2. Lejereren er over for udlejeren ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejereren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 143, stk. 3, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 161. Lejereren må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefællers økonomiske forhold finder tilsvarende anvendelse.

Bytteret

§ 162. Lejereren af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis

1. udlejer har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder,
2. den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,

3. lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller
4. udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Såfremt der er tale om et lejemål, som udlejeren agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 19, stk. 2, skal udlejeren straks meddele lejeren dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 133, stk. 1. Udlejeren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejeren. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejeren straks give lejeren kopi heraf. Undlader udlejeren at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 19, stk. 2, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 21, stk. 1.

Stk. 4. Lejeren skal senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 3 er kommet frem til lejeren, meddele udlejeren, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.

Stk. 5. Udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om boligforhold § 14, stk. 1.

Stk. 6. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

§ 163. Den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Stk. 2. Det kan betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Stk. 3. Bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

Brugsrettens overgang til ægtefællen m.v.

§ 164. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejeren af en beboelseslejlighed uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 3. Dør en lejer af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, og har lejeren drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Indtræder den pågældende ikke som

lejer, kan udlejerens ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejerens har foreslået den pågældende.

Stk. 4. I øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejerens som dødsboet opsiges lejerforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejerforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

Stk. 5. Er det lejede en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 4 ske med 1 måneds varsel. Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens § 8.

§ 165. Hvis lejeren af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, eller i en friplejebolig, finder § 164, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

§ 166. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejerforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

§ 167. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejerforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejerforholdet. § 166, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 168. Har lejeren forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejerforholdet efter reglen i § 164, stk. 1.

Fravigelighed

§ 169. Lejeren kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejeren eller andre efter §§ 158-159, §§ 161-162 og §§ 164-168. Reglen i § 163 kan ikke fraviges ved aftale.

Kapitel 20

Opsigelse

Lejerens opsigelse

§ 170. Lejeren kan frit opsiges lejeaftalen, medmindre andet er aftalt.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsiges lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 161, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Udlejerens opsigelse

§ 171. Udlejeren kan opsigse lejeforhold om:

- 1) Enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejersens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejeren bebor.
- 2) Beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse.
- 3) Ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden, idet reglen dog kun gælder for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.
- 4) Beboelseslejlighed, hvortil er knyttet lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker og lignende, hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse.

§ 172. Andre lejeforhold end de i § 171 nævnte kan udlejeren kun opsiges i følgende tilfælde, jf. dog §§ 173 og 178:

- 1) Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede.
- 2) Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejeren dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.
- 3) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- 4) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.
- 5) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, stk. 1, nr. 1-8, eller 11, jf. § 155, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 6) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 155, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 7) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Stk. 2. Vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996,

eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejerens samtidig anvises en anden og passende bolig.

Begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang

§ 173. I opsigelsesretten efter § 172, stk. 1, nr. 1, gælder følgende begrænsninger:

- 1) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejerens selv agter at bo i lejligheden.
- 2) Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen skal der bl. a. tages hensyn til, hvor længe udlejerens har ejet ejendommen, og - ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed - lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- 3) Lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejerens ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.
- 4) Er det lejedes en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere, er det herudover et krav, at lejerens ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejedes er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 172, stk. 1, nr. 1. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det tillige et krav, at udlejerens tidligere har beboet lejligheden.
- 5) En lejer kan ikke opsiges, så længe lejerens er beboerrepræsentant.
- 6) Bebor udlejerens ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens at overtage denne lejlighed.
- 7) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejerens af en beboelseslejlighed.

Tidsbegrænsede lejeaftaler

§ 174. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejerens med udlejerens vidende det lejedes i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Tilbud om en anden bolig

§ 175. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 172, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 7, skal udlejerens uden unødigt ophold tilbyde lejerens at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejerens er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter § 172, stk. 1, nr. 2, skal udlejerens samtidig med opsigelsen

tilbyde lejereren at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler.

Stk. 3. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 172, stk. 1, nr. 2, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter lov om almene boliger m.v., finder stk. 1 og 2 alene anvendelse, hvis lejereren tilhører den personkreds, som er berettiget efter den nævnte lov.

Stk. 4. Hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde denne at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt., i lov om boligforhold.

Opsigelsesvarsler

§ 176. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 171, nr. 1, nævnte lejeforhold.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 171 nr. 2 og 3, og § 172, stk. 1, nr. 1, har lejereren krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Stk. 3. Fraflytter lejereren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejereren.

Formelle krav til udlejerens opsigelse

§ 177. Udlejerens opsigelse efter § 171, nr. 2 og 3, og § 172 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 172 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 178-180. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal lejereren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

Erhvervsbeskyttelse

§ 178. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 172, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl. a. tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, lejerens behandling af de lejede lokaler og lejerens forbedringer af disse.

§ 179. Opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejereren erstatning for opsigelsen.

Stk. 2. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1, skal boligretten ud over de i § 178, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til:

- 1) Værdiforringelsen af lejerens inventar o. lign. ved flytning,
- 2) lejerens flytteudgifter,
- 3) det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og lejerer er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Stk. 3. Lejerer skal ikke fraflytte, før lejerer har modtaget den erstatning, der er tilkendt denne, eller udlejerer ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbs betaling.

§ 180. Vil lejerer godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 179, skal lejerer meddele udlejerer dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerer.

Stk. 2. Lejerer må endvidere anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

§ 181. Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejerer, hvis lejerer på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Stk. 2. Lejerer må ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før lejerer har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

Fravigelighed

§ 182. Reglerne i §§ 172-180 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerers side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer, så længe udlejerer ikke har opsagt lejerer.

Stk. 2. Lejerer kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 170, stk. 2.

Kapitel 21

Udlejerers ret til at hæve lejeaftalen

Hvornår kan udlejerer hæve lejeaftalen

§ 183. Udlejerer kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- 2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejerer ikke trods udlejerers indsigelse er ophørt hermed.
- 3) Når lejerer modsætter sig, at udlejerer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 54, stk. 1, nr. 3, § 103, § 127, stk. 2, og 187.

- 4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejer.
- 5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens indsigelse bringer det lejede i stand.
- 6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- 7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 155, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 8) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 155, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 9) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
- 10) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237, 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.
- 11) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- 12) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse, og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- 13) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejer kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Som gebyr for påkravet kan udlejer kræve 287 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Stk. 3. Vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Yderligere betingelser for at kunne hæve lejeaftalen

§ 184. Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 183, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Lejerens og udlejerens pligter efter ophævelsen

§ 185. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejeren skal bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

Fravigelighed

§ 186. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges således, at udlejeren skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 183, jf. § 184, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 185.

Kapitel 22

Lejerens fraflytning

§ 187. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav efter § 188, kan sendes til.

§ 188. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori denne overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflyttingsdagen for lejermål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 2 uger efter synet, såfremt lejerens ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter stk. 1.

§ 189. Forbedringer, som lejerens har foretaget, må kun fjernes, når lejerens bringer det lejede i den stand, hvori denne overtog det.

Stk. 2. Har lejerens med udlejers samtykke efter § 142 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejeren kun kræve reetablering, når udlejeren har taget forbehold herom, da denne meddelte samtykket.

Stk. 3. Har lejerens iværksat forbedringsarbejder mv. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 146, stk. 1, samt § 63, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejeren enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

Fravigelighed

§ 190. Reglerne i § 188, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 188, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Huslejenævnets kompetence

§ 191. Huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 188-190.

Kapitel 23

Beboerrepræsentation

§ 192. Formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejeren og være forhandlingspart over for udlejeren. Som et led heri er det et væsentligt formål med ordningen, at den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejeren i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejeren og beboerrepræsentanterne derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejeren bør for at fremme samarbejdet inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål, der er af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen. Beboerrepræsentanterne kan

- 1) få oplysning om, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den,
- 2) drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren,
- 3) blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen, og
- 4) blive holdt orienteret om udlejers ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

§ 193. I ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Stk. 4. Er der oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den beslutes ophævet, jf. dog stk. 5 og 6. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Stk. 5. Såfremt det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt der stadig er beboerrepræsentation i ejendommen, herunder om de valgte beboerrepræsentanter stadig bebor ejendommen, kan udlejeren anmode samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis udlejeren ved svarfristens udløb ikke har modtaget den udbedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Stk. 6. Beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Stk. 7. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 6 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 8. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejeren ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Stk. 9. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Stk. 10. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

§ 194. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives en stemme.

§ 195. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejerens har givet lejerens meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Fravigelighed

§ 196. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel 24

Tilbudspligt

§ 197. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejerens tilbyde lejerens ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

Øvrige rettigheder

§ 198. Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Aktivering af tilbudspligt

§ 199. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier

og anparter i aktie-og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspigten kommer dog ikke til anvendelse,

- 1) når erhververen er staten eller en kommune,
- 2) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- 3) når erhververen er en hidtidig medejer,
- 4) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person, eller
- 5) når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Opfyldelse af tilbudspigt

§ 200. Tilbudspigten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion, spaltning eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspigten efter § 199, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver, end den tilbudspigtige ejendom.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejerne meddelelse herom.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen videreoverdrages til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

Tinglysning

§ 201. Justitsministeren fastsætter regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt.

Fravigelighed

§ 202. Reglerne i §§ 197-201 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 25

Regulering af beløb og beløbsgrænser

§ 203. De i § 19, stk. 2, § 23 stk. 4, § 118, stk. 1, § 106, stk. 1, § 107, stk. 1, § 132, stk. 1, § 139, § 146, stk. 5, § 183, stk. 2, nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. De i § 120, stk. 1, § 121, stk. 1 og 2, samt § 125, stk. 2, nævnte beløb reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Kapitel 26

Ikrafttræden m.v.

§ 204. Loven træder i kraft den 1. januar 2022.

Stk. 2. Lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, ophæves.

Stk. 3. Lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, ophæves.

Stk. 4. Reglerne i § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994, § 5, stk. 3, i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 7, stk. 3, i lov nr. 488 af 9. juni 2004 § 5, stk. 3, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, § 4, stk. 2, i lov nr. 643 af 8. juni 2016 § 58, stk. 6, i tidligere gældende lov om leje, jf. lbk. 927 af 4. september 2019, § 3, stk. 2 og 3, i lov nr. 817 af 9. juni 2020 samt § 3, stk. 2 og 3, i lov nr. 818 af 9. juni 2020 finder fortsat anvendelse.

§ 205. Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 206. Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalerens bruttoetageareal i henhold til denne lov.

§ 207. Såfremt den andel af lejen, der efter tidligere gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i §§ 118 og 120, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lejelovens § 23, §§ 128-131 og §§ 143-144, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Stk. 2. Såfremt den andel af lejen, der efter tidligere gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i §§ 118 og 120, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 23, §§ 128-131 og §§ 143-144.

§ 208. Kommunalbestyrelsen kan i fjerde kvartal 2021 træffe beslutning efter § 4, stk. 2, med virkning fra lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af 2021 truffet beslutning som omhandlet i § 1 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 4, stk. 2, i nærværende lov.

§ 209. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. *Indledning og baggrund*
 - 1.1 *Baggrund for lovforslaget*
 - 1.2 *Strukturen i den foreslåede lov*
2. *Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. *Anvendelsesområde og definitioner*
 - 2.1.1. *Gældende ret*
 - 2.1.1.1. *Anvendelsesområde*
 - 2.1.1.2. *Regulerede kommuner*
 - 2.1.1.3. *Huslejeregulering mv. i regulerede kommuner*
 - 2.1.1.4. *Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner*
 - 2.1.1.5. *Ejendomsbegrebet og fravigelighed*
 - 2.1.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.1.2.1. *Anvendelsesområde*
 - 2.1.2.2. *Regulerede kommuner*
 - 2.1.2.3. *Huslejeregulering mv. i regulerede kommuner*
 - 2.1.2.4. *Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner*
 - 2.1.2.5. *Ejendomsbegreber og fravigelighed*
 - 2.2. *Lejeaftalen*
 - 2.2.1. *Gældende ret*
 - 2.2.1.1. *Lejeaftalens udformning og indhold*
 - 2.2.1.2. *Digital kommunikation*
 - 2.2.1.3. *Blanketter*
 - 2.2.1.4. *Dusør*
 - 2.2.1.5. *Beskyttelse af lejerens rettigheder*
 - 2.2.1.6. *Fravigelighed*
 - 2.2.1.7. *Bemyndigelsesbestemmelse om fastsættelse af regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter*
 - 2.2.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.2.2.1. *Lejeaftalens udformning og indhold*

- 2.2.2.2. *Digital kommunikation*
- 2.2.2.3. *Blanketter*
- 2.2.2.4. *Dusør*
- 2.2.2.5. *Beskyttelse af lejerens rettigheder*
- 2.2.2.6. *Fravigelighed*
- 2.2.2.7. *Bemyndigelsesbestemmelse om fastsættelse af regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter*
- 2.3. *Omkostningsbestemt husleje*
 - 2.3.1. *Gældende ret*
 - 2.3.1.1. *Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse*
 - 2.3.1.2. *Lejeforhøjelse*
 - 2.3.1.3. *Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejembudget*
 - 2.3.1.4. *Afkast i det omkostningsbestemte lejembudget*
 - 2.3.1.5. *Lejeregulering efter nettoprisindeks*
 - 2.3.1.6. *Fordeling af lejeforhøjelse på lejlighederne*
 - 2.3.1.7. *Fordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme*
 - 2.3.1.8. *Varsling af lejeforhøjelse*
 - 2.3.1.9. *Lejeforhøjelse ved forhøjet afsætning til vedligeholdelse*
 - 2.3.1.10. *Huslejeregulering for mindre ejendomme*
 - 2.3.1.11. *Huslejeregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser*
 - 2.3.1.12. *Huslejenævnets kompetence*
 - 2.3.1.13. *Straf*
 - 2.3.1.14. *Tilbagebetaling af for meget betalt husleje mv.*
 - 2.3.1.15. *Fravigelighed*
 - 2.3.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.3.2.1. *Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse*
 - 2.3.2.2. *Lejeforhøjelse*
 - 2.3.2.3. *Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejembudget*
 - 2.3.2.4. *Afkast i det omkostningsbestemte lejembudget*
 - 2.3.2.5. *Lejeregulering efter nettoprisindeks*
 - 2.3.2.6. *Fordeling af lejeforhøjelse på lejlighederne*
 - 2.3.2.7. *Fordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme*
 - 2.3.2.8. *Varsling af lejeforhøjelse*
 - 2.3.2.9. *Lejeforhøjelse ved forhøjet afsætning til vedligeholdelse*
 - 2.3.2.10. *Huslejeregulering i mindre ejendomme*
 - 2.3.2.11. *Huslejeregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser*

- 2.3.2.12. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.3.2.13. *Straf*
- 2.3.2.14. *Tilbagebetaling af for meget betalt husleje mv.*
- 2.3.2.15. *Fravigelighed*
- 2.4. *Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi*
- 2.4.1. *Gældende ret*
- 2.4.1.1. *Det lejedes værdi*
- 2.4.1.2. *Lejeforhøjelse i private lejeboliger*
- 2.4.1.3. *Lejeforhøjelse i understøttede private plejeboliger*
- 2.4.1.4. *Varsling*
- 2.4.1.5. *Lejenedsættelse*
- 2.4.1.6. *Lejeforhøjelse for øgede ejendomsskatter m.v.*
- 2.4.1.7. *Lejenedsættelse ved faldende udgifter til ejendomsskatter m.v.*
- 2.4.1.8. *Lejefastsættelse i indeksfinansierede ejendomme*
- 2.4.1.9. *Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme*
- 2.4.1.10. *Undtagelse fra det lejedes værdi*
- 2.4.1.11. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.4.1.12. *Reglernes fravigelighed*
- 2.4.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.4.2.1. *Lejeforhøjelse i private lejeboliger*
- 2.4.2.2. *Lejeforhøjelse i understøttede private plejeboliger*
- 2.4.2.3. *Varsling*
- 2.4.2.4. *Lejenedsættelse*
- 2.4.2.5. *Lejeforhøjelse for øgede ejendomsskatter m.v.*
- 2.4.2.6. *Lejenedsættelse for faldende udgifter til ejendomsskatter m.v.*
- 2.4.2.7. *Lejefastsættelse i indeksfinansierede ejendomme*
- 2.4.2.8. *Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme*
- 2.4.2.9. *Undtagelse fra det lejedes værdi*
- 2.4.2.10. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.5. *Fri leje*
- 2.5.1. *Gældende ret*
- 2.5.1.1. *Aftalt fri leje*
- 2.5.1.2. *Huslejenævnets kompetence og fravigelighed af bestemmelserne i kapitel 5*
- 2.5.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

- 2.5.2.1. *Aftalt fri leje*
- 2.5.2.2. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.6. *Betaling af leje*
- 2.6.1. *Gældende ret*
- 2.6.1.1. *Betalingssted og betalingstidspunkt*
- 2.6.1.2. *Depositum og forudbetalt husleje*
- 2.6.1.3. *Regulering af depositum og forudbetalt leje*
- 2.6.1.4. *Strafbestemmelse*
- 2.6.1.5. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.6.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.6.2.1. *Betalingssted og betalingstidspunkt*
- 2.6.2.2. *Depositum og forudbetalt leje*
- 2.6.2.3. *Regulering af depositum og forudbetalt leje*
- 2.6.2.4. *Strafbestemmelse*
- 2.6.2.5. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.7. *Betaling for varme, vand, køling og el m.v.*
- 2.7.1. *Gældende ret*
- 2.7.1.1. *Udgifter til varme og opvarmning af vand*
- 2.7.1.2. *Udgifter til køling*
- 2.7.1.3. *Udgifter til koldt vand*
- 2.7.1.4. *Udgifter til el og gas*
- 2.7.1.5. *A conto-betaling af forbrugsudgifter*
- 2.7.1.6. *Forbrugsregnskaber*
- 2.7.1.7. *Bemyndigelser m.v.*
- 2.7.1.8. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.7.1.9. *Fravigelse*
- 2.7.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.7.2.1. *Udgifter til varme og opvarmning af vand*
- 2.7.2.2. *Udgifter til køling*
- 2.7.2.3. *Udgifter til koldt vand*
- 2.7.2.4. *Udgifter til el og gas*
- 2.7.2.5. *A conto-betaling af forbrugsudgifter*
- 2.7.2.6. *Forbrugsregnskaber*
- 2.7.2.7. *Bemyndigelser m.v.*
- 2.7.2.8. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.7.2.9. *Fravigelse*

- 2.8. *Betaling for fælles programforsyning og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.*
- 2.8.1. *Gældende ret*
- 2.8.1.1. *Lejerens betaling til fællesantenne m.v.*
- 2.8.1.2. *Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.*
- 2.8.1.3. *Udlejerens og lejerens mulighed for at opsiges leveringsaftale*
- 2.8.1.4. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.8.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.8.2.1. *Betaling for fælles programforsyning og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.*
- 2.8.2.2. *Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.*
- 2.8.2.3. *Udlejerens og lejerens mulighed for at opsiges leveringsaftale*
- 2.8.2.4. *Huslejenævnets kompetence og reglerne fravigelighed*
- 2.9. *Lejerens indflytning*
- 2.9.1. *Gældende ret*
- 2.9.1.1. *Det lejedes stand på overtagelsestidspunktet*
- 2.9.1.2. *Indflytningssyn og –rapport*
- 2.9.1.3. *Mangler på overtagelsestidspunktet*
- 2.9.1.4. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.9.1.5. *Fravigelighed*
- 2.9.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.9.2.1. *Det lejedes stand på overtagelsestidspunktet*
- 2.9.2.2. *Indflytningssyn og –rapport*
- 2.9.2.3. *Mangler på overtagelsestidspunktet*
- 2.9.2.4. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.9.2.5. *Fravigelighed*
- 2.10. *Mangler ved boligen*
- 2.10.1. *Gældende ret*
- 2.10.1.1. *Forsinkelse*
- 2.10.1.2. *Fysiske mangler ved det lejede*
- 2.10.1.3. *Retlige mangler*
- 2.10.1.4. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.10.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.10.2.1. *Forsinkelse*

- 2.10.2.2. *Fysiske mangler*
- 2.10.2.3. *Retlige mangler*
- 2.10.2.4. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.11. *Varsling af iværksættelse af arbejder*
- 2.11.1. *Gældende ret*
- 2.11.1.1. *Udlejerens adgang til det lejede*
- 2.11.1.2. *Arbejdernes udførelse*
- 2.11.1.3. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.11.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.11.2.1. *Udlejerens adgang til det lejede*
- 2.11.2.2. *Arbejdernes udførelse*
- 2.11.2.3. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.12. *Vedligeholdelse*
- 2.12.1. *Gældende ret*
- 2.12.1.1. *Vedligeholdelsesbegreberne og parternes vedligeholdelsespligt*
- 2.12.1.2. *Vedligeholdelsesplan*
- 2.12.1.3. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.12.1.4. *Fravigelighed*
- 2.12.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.12.2.1. *Vedligeholdelsesbegreberne og parternes vedligeholdelsespligt*
- 2.12.2.2. *Vedligeholdelsesplan*
- 2.12.2.3. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.12.2.4. *Fravigelighed*
- 2.13. *Hensættelser til vedligeholdelse*
- 2.13.1. *Gældende ret*
- 2.13.1.1. *Indvendig vedligeholdelseskonto*
- 2.13.1.2. *Udvendige vedligeholdelseskonti*
- 2.13.1.3. *Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti*
- 2.13.1.4. *Fritagelse for afsætning efter § 121*
- 2.13.1.5. *Huslejenævnets kompetence og fravigelighed*
- 2.13.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.13.2.1. *Indvendig vedligeholdelseskonto*
- 2.13.2.2. *Udvendige vedligeholdelseskonti*
- 2.13.2.3. *Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti*

- 3.13.2.4. *Fritagelse for afsætning efter § 121*
- 2.13.2.5. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.14. *Udlejerens forbedringer*
 - 2.14.1. *Gældende ret*
 - 2.14.1.1. *Udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede*
 - 2.14.1.2. *Forbedringer og lejeforhøjelser*
 - 2.14.1.3. *Varsling m.v.*
 - 2.14.1.4. *Forhåndsgodkendelse*
 - 2.14.1.5. *Huslejenævnets kompetence*
 - 2.14.1.6. *Sanktioner i regulerede ejendomme*
 - 2.17.1.7. *Fravigelighed*
 - 2.14.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.14.2.1. *Udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede*
 - 2.14.2.2. *Forbedringer og lejeforhøjelser*
 - 2.14.2.3. *Varsling m.v.*
 - 2.14.2.4. *Forhåndsgodkendelse*
 - 2.14.2.5. *Huslejenævnets kompetence*
 - 2.14.2.6. *Sanktioner i regulerede ejendomme*
 - 2.14.2.7. *Fravigelighed*
- 2.15. *Aftalte forbedringer*
 - 2.15.1. *Gældende ret*
 - 2.15.1.1. *Individuelt aftalte forbedringer*
 - 2.15.1.2. *Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer*
 - 2.15.1.3. *Huslejenævnets kompetence*
 - 2.15.1.4. *Fravigelighed*
 - 2.15.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.15.2.1. *Individuelt aftalte forbedringer*
 - 2.15.2.2. *Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer*
 - 2.15.2.3. *Huslejenævnets kompetence*
 - 2.15.2.4. *Fravigelighed*
- 2.16. *Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede*
 - 2.16.1. *Gældende ret*
 - 2.16.1.1. *Lejerens installationsret*
 - 2.16.1.2. *Lejerens råderet*

- 2.16.1.3. *Lejerens adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført*
- 2.16.1.4. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.16.1.5. *Fravigelighed*
- 2.16.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.16.2.1. *Lejerens installationsret*
- 2.16.2.2. *Lejerens råderet*
- 2.16.2.3. *Lejerens adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført*
- 2.16.2.4. *Huslejenævnets kompetence*
- 2.16.2.5. *Reglernes fravigelighed*
- 2.17. *Lejerens brug af det lejede*
- 2.17.1. *Gældende ret*
- 2.17.1.1. *Lejerens forsvarlige brug af det lejede*
- 2.17.1.2. *Pligt til at sikre god skik og orden i ejendommen*
- 2.17.1.3. *Reglernes fravigelighed*
- 2.17.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.17.2.1. *Lejerens forsvarlige brug af det lejede*
- 2.17.2.2. *Pligt til at sikre god skik og orden i ejendommen*
- 2.17.2.3. *Reglernes fravigelighed*
- 2.18. *God skik og orden i ejendommen*
- 2.18.1. *Gældende ret*
- 2.18.1.1. *Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden*
- 2.18.1.2. *Retsfølger ved tilsidesættelse af god skik og orden*
- 2.18.1.3. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.18.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.18.2.1. *Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden*
- 2.18.2.2. *Retsfølger ved tilsidesættelse af god skik og orden*
- 2.18.2.3. *Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed*
- 2.19. *Brugsrettens overgang*
- 2.19.1. *Gældende ret*
- 2.19.1.1. *Fremleje*
- 2.19.1.2. *Bytteret*
- 2.19.1.3. *Brugsrettens overgang til ægtefællen m.v.*

- 2.19.1.4. *Fravigelighed*
- 2.19.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.19.2.1. *Fremleje*
 - 2.19.2.2. *Bytteret*
 - 2.19.2.3. *Brugsrettens overgang til ægtefællen m.v.*
 - 2.19.2.4. *Fravigelighed*
- 2.20. *Opsigelse*
 - 2.20.1. *Gældende ret*
 - 2.20.1.1. *Lejerens opsigelse*
 - 2.20.1.2. *Udlejerens opsigelse*
 - 2.20.1.3. *Begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang*
 - 2.20.1.4. *Tidsbegrænsede lejeaftaler*
 - 2.20.1.5. *Tilbud om en anden bolig*
 - 2.20.1.6. *Opsigelsesvarsler*
 - 2.20.1.7. *Formelle krav til udlejerens opsigelse*
 - 2.20.1.8. *Erhvervsbeskyttelse*
 - 2.20.1.9. *Reglernes fravigelighed*
 - 2.20.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.20.2.1. *Lejerens opsigelse*
 - 2.20.2.2. *Udlejerens opsigelse*
 - 2.20.2.3. *Begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang*
 - 2.20.2.4. *Tidsbegrænsede lejeaftaler*
 - 2.20.2.5. *Tilbud om en anden bolig*
 - 2.20.2.6. *Opsigelsesvarsler*
 - 2.20.2.7. *Formelle krav til udlejerens opsigelse*
 - 2.20.2.8. *Erhvervsbeskyttelse*
 - 2.20.2.9. *Fravigelighed*
- 2.21. *Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen*
 - 2.21.1. *Gældende ret*
 - 2.21.1.1. *Hvornår kan udlejeren hæve aftalen*
 - 2.21.1.2. *Yderligere betingelser for at kunne hæve lejeaftalen*
 - 2.21.1.3. *Lejerens og udlejerens pligter efter ophævelsen*
 - 2.21.1.4. *Fravigelighed*
 - 2.21.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*

- 2.21.2.1. *Hvornår kan udlejeren hæve aftalen*
- 2.21.2.2. *Yderligere betingelser for at kunne hæve lejeaftalen*
- 2.21.2.3. *Lejerens og udlejers pligter efter ophævelsen*
- 2.21.2.4. *Fravigelighed*
- 2.22. *Lejerens fraflytning*
 - 2.22.1. *Gældende ret*
 - 2.22.1.1. *Lejerens fraflytning*
 - 2.22.1.2. *Fravigelighed*
 - 2.22.1.3. *Huslejenævnets kompetence*
 - 2.22.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.22.2.1. *Lejerens fraflytning*
 - 2.22.2.2. *Fravigelighed*
- 2.23. *Beboerrepræsentation*
 - 2.23.1. *Gældende ret*
 - 2.23.1.1. *Beboerrepræsentation*
 - 2.23.1.2. *Fravigelighed*
 - 2.23.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.23.2.1. *Beboerrepræsentation*
 - 2.23.2.2. *Fravigelighed*
- 2.24. *Tilbudspligt*
 - 2.24.1. *Gældende ret*
 - 2.24.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.25. *Regulering af beløb og beløbsgrænser*
 - 2.25.1. *Gældende ret*
 - 2.25.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 2.26. *Ikrafttræden m.v.*
 - 2.26.1. *Gældende ret*
 - 2.26.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
- 3. *Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige*
- 4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. *Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. *Klima- og miljømæssige konsekvenser*

7. *Forholdet til EU-retten*
8. *Hørte myndigheder og organisationer m.v.*
9. *Sammenfattende skema*

1. Indledning og baggrund

1.1. Baggrund for lovforslaget

Den 11. juni 2014 indgik den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten et forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

Baggrunden for forliget var, at man fandt lejelovgivningen kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det har derfor – både politisk og blandt brugerne – været et ønske at forenkle lovgivningen.

Forliget omfatter overordnet et to-faset forløb for forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Første fase indebar en ændring af lejeloven og boligreguleringsloven på et bredt udsnit af områder. Ændringerne bestod i en bred vifte af konkrete forslag, der ifølge forligsteksten samlet set ikke forrykker den retlige og økonomiske grænse mellem udlejere og lejere. Denne fase af forliget er blevet udmøntet ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Anden fase omfatter en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Det fremgik endvidere af forliget af 11. juni 2014, at der to år efter den i 2015 gennemførte forenkling og modernisering af lejelovgivningen skulle foretages en evaluering af disse lovændringer. Evalueringen havde til formål at belyse, om den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede effekt. Det fremgik af forligsaftalen, hvilke temaer der skulle være genstand for evalueringen. Det fremgik endelig af forliget, at de ændringsbehov, der måtte fremgå af evalueringen, og som der er enighed om mellem forligsparterne, skal indarbejdes i sammenskrivningen af de to love.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennemførte i 2017 en evaluering af lovændringerne fra 2015. Konklusionen af evalueringen var, at der ikke i forbindelse med denne blev afdækket forhold, som indikerer behov for lovændringer eller andre initiativer.

På den baggrund og med henblik på at udmønte det i forligsaftalen anførte om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven er udarbejdet to forslag til nye love. Det ene lovforslag omhandler nærværende udkast til en ny lov om leje (lejeloven) og det andet udkast til en ny lov med titlen lov om boligforhold. De to lovforslag fremsættes sideløbende.

Den ene lov, lejeloven, indeholder udelukkende regler vedrørende det direkte lejeforhold, så lejerne og udlejerne i modsætning til i dag kan nøjes med at orientere sig i denne lov. Den anden lov har karakter af en offentligretlig lov, der blandt andet regulerer bopælspligt, huslejenævnenes virksomhed, tvangsadministration og en række øvrige forhold af offentligretlig karakter. I denne lov indarbejdes, ud over bestemmelser fra den gældende lejelov og boligreguleringslov, også reglerne i lov om kommunal anvisningsret, jf. lovbekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009, og lov om tvungen administration af

udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 226 af 9. marts 2016, og senere ændringer til disse love.

Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger.

1.2. Strukturen i den foreslåede lov

Lovforslaget indeholder en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven for så vidt angår de bestemmelser, som vedrører det direkte lejeforhold. Der ændres ikke i anvendelsen af reglerne. Der sondres således fortsat mellem regulerede og uregulerede kommuner, herunder i forhold til reglerne om lejefastsættelse og lejeregulering. I de regulerede kommuner videreføres reglerne om omkostningsbestemt husleje som hovedreglen, mens reglerne om det lejedes værdi videreføres som hovedreglen i de uregulerede kommuner.

Formålet med denne nye systematik er at opnå den forenkling, som ligger i, at brugeren fremover kan finde det samlede regelsæt, som gælder i forholdet mellem lejeren og udlejeren, i én lov. Tilsvarende og som led i denne systematik er der foretaget en udskillelse af offentligtregler på området. De vil fremover indgå i en ny lov om boligforhold. I denne lov vil blandt andet indgå reglerne om benyttelse af boliger, reguleringen af huslejenævn og boligretten.

Formålet med sammenskrivningen af regler i lejeloven og boligreguleringsloven har været at forenkle lovgivningen. Lovforslaget indeholder derfor som udgangspunkt en videreførelse af de hidtil gældende regler. Der er som udgangspunkt kun foreslået sproglige og redaktionelle ændringer i lovforslaget. Der er dog foreslået nogle få indholdsmæssige ændringer, som udspringer af sammenskrivningen, men som ikke vurderes at få nævneværdig betydning i praksis. Det er udtrykkelig nævnt i lovforslaget, om den enkelte bestemmelse foreslås indholdsmæssigt ændret.

Lovforslaget er opbygget således, at det afspejler et lejeforholds forløb. Det vil sige, at opbygningen afspejler, at der først indgås en lejeaftale og aftales en leje og andre betalinger. Dernæst kommer regler, som regulerer forholdet mellem parterne under lejeforholdets beståen og endelig regler om lejeforholdets ophør.

Af øvrige strukturelle ændringer i lovforslaget i forhold til gældende regler kan nævnes:

- Reglerne om huslejenævnets kompetence foreslås flyttet fra den gældende lejelovs kapitel XVIII om huslejenævn og boligret til de enkelte kapitler i loven. Dette bidrager til at gøre det mere overskueligt for brugerne af loven, i hvilke tilfælde og i hvilket omfang, huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i de enkelte spørgsmål.
- De fleste kapitler i gældende lejelov afsluttes med en bestemmelse om, hvorvidt reglerne i kapitlet kan fraviges ved aftale. Det er tilstræbt at indsætte en sådan bestemmelse i alle lovens kapitler.
- I lejelovgivningen er angivet en række beløb og beløbsgrænser, som i gældende lejelovgivning er opgjort i mange forskellige niveauer, herunder i 2009-niveau, 2014-niveau osv. I alle disse bestemmelser er endvidere redegjort for, hvordan beløbet eller

beløbsgrænsen kan eller skal reguleres én gang om året efter nettoprisindeks. Alle de nævnte beløb og beløbsgrænser foreslås opgjort til 2021-niveau, og der foreslås indsat et særskilt kapitel i loven, som omfatter de nærmere regler om reguleringen af beløbene, således at dette ikke skal gengives i hver eneste af de omhandlede bestemmelser.

Lovforslaget indeholder i lighed med den gældende lov en række bemyndigelser til, at boligministeren i bekendtgørelse fastsætter regler om den nærmere indholdsmæssige regulering på et område. Intentionen bag og de nærmere rammer for brugen af bemyndigelserne er beskrevet nærmere i bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. Det er hensigten, at der i forlængelse af lovforslagets vedtagelse udstedes nye bekendtgørelser i det omfang, lovforslaget rejser behov for dette.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Anvendelsesområde og definitioner

2.1.1. Gældende ret

2.1.1.1. Anvendelsesområde

Den gældende lejelovs §§ 1, 2 og 3 fastslår overordnet lovens anvendelsesområde. Bestemmelserne gælder tillige for anvendelsesområdet for boligreguleringslovens regler om huslejeregulering.

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 1, gælder loven for leje af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Loven omfatter også fremlejeforhold. Bestemmelsen indebærer, at loven omfatter lejeforhold om lokaliteter til beboelse. Det gælder uanset, om lejeren er en person eller en virksomhed. Loven omfatter derved lejeforhold, hvor lejeren er en virksomhed, som videreudlejer (fremlejer) boligen til beboelse.

Den gældende lejelovs § 1, stk. 2, fastslår, at loven gælder, uanset om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 3, gælder loven dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål bortset fra § 7.

Bestemmelsen indebærer, at loven ikke omfatter aftaler om hotelophold og lejeforhold om boliger, der er udlejet til ferie- og fritidsmæssigt formål. Dog gælder lovens § 7 om beskyttelse af lejerens rettigheder.

Den gældende lejelovs § 1, stk. 4, fastslår, at loven gælder for leje af ustøttede private plejeboliger, jf. dog erhvervslejelovens § 1, stk. 4. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.

Det følger af § 1, stk. 4, i erhvervslejeloven, at udlejning af ustøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter almenboliglovens § 56, jf. § 143 r, er omfattet af erhvervslejeloven og ikke af den gældende lejelov. Bestemmelsen i lejelovens § 1, stk. 4,

indebærer, at der ikke kan aftales nettoprisindeksering af lejen. Bestemmelsen indebærer endvidere, at reglerne om tilbudspligt ikke gælder for ustøttede private plejeboliger.

Den gældende lejelovs § 1, stk. 5, fastslår, at ustøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.

Efter den gældende lejelovs § 2, stk. 1, gælder loven ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Blandt andet boligreguleringslovens regler er i forhold til reglerne i lejeloven særlige regler, og boligreguleringslovens regler træder på visse områder i stedet for lejelovens regler. Det gælder herunder reglerne om omkostningsbestemt leje, som alene er gældende for visse lejemål i kommuner, hvor boligreguleringslovens regler finder anvendelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 2, stk. 2, at loven ikke gælder for lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, såfremt staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Tilsvarende gælder loven ikke for lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn.

Det følger af den gældende lejelovs § 2, stk. 3, at med undtagelse af § 100, stk. 4, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om almene boliger m.v.

Bestemmelsen indebærer, at bortset fra reglerne om tilbudspligt omfatter loven ikke almene boliger.

Den gældende lejelovs § 2, stk. 4, fastslår, at loven ikke gælder for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Den gældende lejelovs § 2, stk. 5, fastslår, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af erhvervslejeloven.

Den gældende lejelovs § 3 fastslår, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. §§ 47-53, 58 og 59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Når en lejeaftale omfatter såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder lejelovens regler om lejeregulering og forbedringer dog ikke for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. I disse tilfælde er de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, i stedet omfattet af erhvervslejelovens regler om lejefastsættelse og -regulering.

2.1.1.2 Regulerede kommuner

Efter den gældende boligreguleringslovs § 1, stk. 1, gælder lovens kapitel II-V om huslejeregulering mv. i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000

indbyggere. Bestemmelsen fastslår endvidere, at den enkelte kommunalbestyrelse kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Den gældende boligreguleringslovs § 1, stk. 2, fastslår, at i kommuner, hvor reglerne ikke gælder, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

Bestemmelsen indebærer, at det er op til den enkelte kommunalbestyrelse at beslutte, hvorvidt boligreguleringslovens regler om huslejeregulering skal gælde i kommunen.

Efter boligreguleringslovens § 3 skal de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendt.

2.1.1.3 Huslejeregulering m.v. i regulerede kommuner

Den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 1, fastslår, at reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

Bestemmelsen indebærer, at boligreguleringslovens regler om huslejeregulering mv. gælder for lejeforhold, der omfattes af lejeloven, med de undtagelser der følger af bestemmelsens stk. 2 til 5.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 2, nr. 1, at reglerne i lovens kapitel II-VI, VIII og VIII A ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.

Efter § 4, stk. 2, nr. 2, gælder det samme for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Efter § 4, stk. 2, nr. 3, gælder det samme endvidere for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en kommune eller en region, når boligerne er almene ældreboliger.

Den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 2, indebærer, at for de ovennævnte lejeforhold gælder alene reglerne i lovens kapitel VII om benyttelse af boliger.

Den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 3, fastslår, at reglerne om huslejeregulering i lovens kapitel II-IV A ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforholdene er undtaget lovens regler om omkostningsbestemt leje og reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto og krav om vedligeholdelsesplan. For disse lejeforhold gælder reglerne i lejeloven om det lejedes værdi. De ejendomme, der opfylder bestemmelsens betingelser og således er undtaget reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel II-IV, kan ikke senere ændre status.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 4, gælder reglerne i kapitel II-IV ikke for lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 34, stk. 3, at § 17 finder anvendelse for lejeforhold om accessoriske enkeltværelser.

Lejeforhold om accessoriske enkeltværelser er undtaget reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel II-IV samt reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto og krav om vedligeholdelsesplan. Disse lejeforhold er i stedet omfattet af reglerne i lejeloven om det lejedes værdi. Lovens § 17 om lejerens krav på for meget betalt leje, depositum indskud og lign. gælder dog tillige for lejeforhold om accessoriske enkeltværelser.

Endelig fastslår den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 6, at reglerne i kapitel II-VI ikke gælder for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

2.1.1.4 Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 5, gælder reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b, ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om omkostningsbestemt leje ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For disse lejeforhold gælder de særlige lejereguleringsregler i lovens kapitel IV A om småejendomme. Medmindre ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom, vil ejendommen dog være omfattet af lovens §§ 23, 24, 25 og 26 om iværksættelse af forbedringsarbejder, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen af iværksættelsen af arbejdet omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 b gælder reglerne kapitel IV A for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Bestemmelsen medfører, at der, såfremt ejendommen pr. 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, gælder særlige regler for lejefastsættelse og -regulering i ejendommen. Tilsvarende gælder særlige regler, såfremt ejendommen ejes af en andelsboligforening, og andelsboligforeningen pr. 1. januar 1995 udlejede 6 eller færre beboelseslejligheder.

2.1.1.5. Ejendomsbegreber og fravigelighed

Det almindelige ejendomsbegreb, som anvendes i lejelovgivningen, suppleres af det udvidede ejendomsbegreb, som fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 4 a. Det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse ved fortolkning af boligreguleringslovens øvrige bestemmelser.

Den gældende boligreguleringslovs § 4 a, stk. 1, fastslår, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4 a, stk. 2, skal flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, ligeledes anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Begrebet benyttes til at fastslå ejendommen bl.a. ved anvendelse af reglerne om omkostningsbestemt leje og ved reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto og vedligeholdelsesplan.

Der er ikke i den gældende lejelov eller den gældende boligreguleringslov bestemmelser, som fastslår, at reglerne om lovenes anvendelsesområde er ufravigelige. At reglerne om lovenes anvendelsesområde er ufravigelige følger imidlertid af, at lovene indeholder regler, der ikke af parterne kan fraviges ved aftale.

2.1.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.1.2.1. Anvendelsesområde

Reglerne om lovenes anvendelsesområde foreslås med sproglige og redaktionelle justeringer videreført i kapitel 1.

Forslaget er en sammenskrivning af den gældende lejelovs §§ 1-3 og den gældende boligreguleringslovs §§ 1, 3, 4 og 4 a.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.2. Regulerede kommuner

Den gældende boligreguleringslovs regler om huslejeregulering finder ikke anvendelse i alle landets kommuner, idet den enkelte kommunalbestyrelse kan beslutte, om reglerne skal være gældende i kommunen.

Forslaget er en sammenskrivning af den gældende lejelov og den gældende boligreguleringslov, og som følge heraf findes det hensigtsmæssigt at indføre begrebet »regulerede kommuner« i loven som dækkende over de kommuner, hvor boligreguleringslovens regler om huslejeregulering m.v. finder anvendelse.

Det foreslås fastsat, at regulerede kommuner er kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering i den gældende boligreguleringslovs kapitel II-V fandt anvendelse på tidspunktet for forslagens ikrafttræden. Herudover følger det af de foreslåede bestemmelser, at den enkelte kommunalbestyrelse kan beslutte, hvorvidt kommunen skal være reguleret.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.3. Huslejeregulering m.v. i regulerede kommuner

Lovens systematik foreslås fastsat således, at forslagens § 6, stk. 1, fastslår, hvilke regler der alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner. En række ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, er dog undtaget fra § 6, hvilket følger af bestemmelsens stk. 2-4 samt § 7.

De øvrige regler, som ikke opremses i § 6, stk. 1, gælder for ejendomme beliggende i såvel regulerede som uregulerede kommuner.

Visse af de regler, som alene gælder for ejendomme beliggende i regulerede kommuner træder dermed i stedet for lovens øvrige regler. Det gælder først og fremmest reglerne om omkostningsbestemt leje, som træder i stedet for reglerne om det lejedes værdi.

Det foreslås således, at § 6, stk. 1, alene omfatter de lejeforhold i ejendomme i regulerede kommuner, som ikke er småejendomme, jf. den foreslåede § 7, 80 pct.-ejendomme, jf. det foreslåede § 6, stk. 2, enkeltværelser jf. det foreslåede § 6, stk. 3, eller ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, jf. det foreslåede § 6, stk. 4.

§ 6, stk. 1, omfatter således de såkaldte "store ejendomme" i regulerede kommuner.

Det foreslås, at det tilføjes, at reglerne om huslejeregulering for småejendomme i den gældende boligreguleringslovs kapitel IV A ikke gælder for lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor (accessoriske enkeltværelser).

Forslaget præciserer, at bestemmelsen efter den gældende boligreguleringslovs § 29 c, hvorefter lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, som omfattes af reglerne om omkostningsbestemt leje, og hvor lejen er reguleret efter § 7, ikke gælder for sådanne enkeltværelser. Det fremgår herefter udtrykkeligt, at lejeforhold om accessoriske enkeltværelser ikke er omfattet af boligreguleringslovens § 29 c om huslejeregulering for småejendomme. Lejeforhold om accessoriske enkeltværelser er i stedet omfattet af reglerne om det lejedes værdi i den gældende lejelovs kapitel VIII.

Præciseringen foreslås på baggrund af, at det ikke har været hensigten, at lejeforhold om accessoriske enkeltværelser skal være omfattet af reglerne i den gældende boligreguleringslovs kapitel IV A om lejeregulering for småejendomme.

Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.1.2.4. Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 5.

Som en ny bestemmelse foreslås § 7, stk. 2, som fastslår, at § 32 gælder i ejendomme opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug. Da der har været tvivl om retsstillingen på området, ønskes dette klarlagt ved indførelse af denne bestemmelse. Denne ændring kan have karakter af en materiel ændring.

2.1.2.5. Ejendomsbegreber og fravigelighed

I den gældende lejelov benyttes det almindelige ejendomsbegreb, som det er fastlagt i udstykningsloven, ejerlejlighedsloven og tinglysningsloven. Begrebet er ikke kodificeret i lejeloven.

Det foreslås på den baggrund, at det defineres i loven, hvad begrebet »en ejendom« omfatter i loven. Bestemmelsen kodificerer gældende ret og foreslås indført, da det konkrete lejeforhold i

bestemte sammenhænge skal vurderes i forhold til forholdene i ejendommen. Ejendomsbegrebet, som defineret i loven, svarer til det almindelige tingsretlige ejendomsbegreb, således som det er fastlagt i udstykningsloven, ejerlejlighedsloven og tinglysningsloven. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bestemmelsen om det særlige ejendomsbegreb i den gældende boligreguleringslovs § 4 a foreslås videreført med sproglige ændringer. Bestemmelsen fastslår i forhold til, hvilke af lovens regler det særlige ejendomsbegreb finder anvendelse. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Som led i sammenskrivningen foreslås, at der i hvert enkelt af lovens kapitler indsættes bestemmelse om, hvorvidt reglerne i kapitlet kan fraviges

På den baggrund foreslås det fastsat i loven, at reglerne i kapitlet er ufravigelige. Bestemmelsen kodificerer gældende ret om, at reglerne i den gældende lejelov og den gældende boligreguleringslov om lovenes anvendelsesområde er ufravigelige. At bestemmelserne efter den hidtidige retstilstand er ufravigelige, følger af, at lovene indeholder bestemmelser, der udtrykkeligt ikke kan fraviges ved aftale. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2. Lejeaftalen

2.2.1. Gældende ret

2.2.1.1. Lejeaftalens udformning og indhold

Af den gældende lejelovs § 4, stk. 1, følger det, at en lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det. Bestemmelsen medfører, at der, trods at der ikke er et skriftlighedskrav, skal udarbejdes en skriftlig lejeaftale, hvis en af parterne ønsker det. Den skriftlige aftale skal alene indeholde de vilkår, som er fastsat i den mundtlige lejeaftale.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4, stk. 4, at en lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Det deklaratoriske udgangspunkt er således lejelovens bestemmelser. Ønsker parterne, at andet skal være gældende, skal dette være aftalt og fremgå udtrykkeligt af lejeaftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4, stk. 5, at er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2 og 3, eller § 47 a.

Bestemmelsen angiver lejelovens deklaratoriske udgangspunkt. Indgås en lejeaftale uden angivelse af, hvilken størrelse lejebetalingerne skal udgøre, medfører bestemmelsen, at lejen fastsættes til det lejedes værdi. Er lejemålet omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, vil disse regler dog finde anvendelse i stedet.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 4, stk. 6, at ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter boligreguleringslovens § 7, samt i

aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til boligreguleringslovens § 7, stk. 2.

Boligreguleringslovens § 9, stk. 2, gør det muligt for udlejere af ejendomme taget i brug efter 1963 at beregne et højere afkast. Dette afkast kan i nogle tilfælde blive så højt, at det i praksis ikke er muligt at udleje lejemålene til den beregnede leje. Reduceres lejen for at udleje et lejemål, skal den gældende lejelovs § 4, stk. 6, sikre, at lejeren bliver bevidst om, at lejen er reduceret, set i forhold til hvad den kunne være fastsat til, samt om den er nedsat, fordi den ellers vil overstige det lejedes værdi.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4, stk. 7, at for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejeren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

Bestemmelsen angiver de særlige oplysningskrav for udgifter, som gælder for lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. Udlejeren skal i lejeaftalen udtrykkeligt specificere, hvilke udgifter lejeren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Er udgiftsarten ikke kendt ved lejeaftalens indgåelse, gælder dette dog ikke. Kender udlejeren ikke den præcise udgift, skal den anslås.

Er de ovennævnte krav ikke opfyldt, kan udlejeren ikke opkræve de pågældende udgifter.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4, stk. 8, at for lokaler som nævnt i stk. 7, skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Stk. 7, 3. og 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Af bestemmelsen fremgår det, at udlejeren på samme måde som i stk. 7 skal angive, hvilke udgifter som indgår i varmeregnskabet ud over brændsel. På samme måde gælder, at kendes den præcise udgift ikke, skal den anslås, og overholder udlejeren ikke dette, kan udgiften ikke opkræves.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4, stk. 9, at for lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 9 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte 2 årsperiode udløber.

Bestemmelsen har til formål at gøre lejere af ejendomme, hvor udlejeren i en periode vælger ikke at regulere lejen efter stigningerne i omkostningerne for ejendommen, jf. den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 1, men i stedet vælger at regulere efter stigningerne i nettoprisindekset, opmærksomme på dette. Dette skal oplyses over for lejerne, da det i perioden kan medføre en leje, som er højere end den beregnede omkostningsbestemte leje.

Af den gældende lejelovs § 4 a, stk. 1, gælder, at for lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter

kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Såfremt der efter samme love ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Bestemmelsen indebærer en oplysningspligt for udlejeren, når lejemålet er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, når lejeforhøjelsen er beregnet efter samme love.

Det skal udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til den pågældende lov, og i hvilket omfang der ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet.

For så vidt angår nedsættelsen, skal det udtrykkeligt angives, hvilket beløb der ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4 a, stk. 2, at har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen indebærer, at undlader udlejeren at give de i lejelovens § 4 a, stk. 1, nævnte oplysninger, kan denne ikke opkræve lejeforhøjelse efter de særlige regler, og en opkrævet lejeforhøjelse kan lejeren kræve tilbagebetalt med morarenter fra forfaldstidspunktet.

Af den gældende lejelovs § 4 b, stk. 1, gælder, at for lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Tilsvarende den gældende lejelovs § 4 a gælder det her for lejemål, som er ombygget efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, at dette udtrykkeligt skal oplyses i lejeaftalen for at kunne opkræve lejeforhøjelse i henhold til tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 4 b, stk. 2, at har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter tidligere gældende § 58 a i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Undlader udlejeren at give de i stk. 1 nævnte oplysninger, kan denne ikke opkræve lejeforhøjelse efter de særlige regler, og opkrævet lejeforhøjelse kan lejeren kræve tilbagebetalt med morarenter fra forfaldstidspunktet.

2.2.1.2. Digital kommunikation

I den gældende lejelovs § 4, stk. 2 og 3, er fastsat regler om digital kommunikation mellem udlejeren og lejeren.

Af den gældende lejelovs § 4, stk. 2, følger det, at udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov, i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Udgangspunktet er således, at der kan kommunikeres digitalt i lejeforhold. Dette kan en af parterne opsiges med en måneds varsel for så vidt angår meddelelser, hvor der stilles krav om skriftlighed, eller hvis meddelelsen har en sådan karakter, at den ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt.

Er en af parterne fritaget for digital post i henhold til § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelserne ikke afgives som digitale dokumenter. Dette kræver dog, at parten informerer modparten om dette.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 4, stk. 3, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Lejelovens § 87 angår udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse herimod, mens lejelovens § 93, stk. 2, angår den påkravsskrivelse, som udlejeren skal afgive for at kunne ophæve lejeaftalen, når lejeren er i betalingsmisligholdelse.

I henhold til den gældende lejelovs § 4, stk. 3, kan disse meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Formålet er at sikre, at lejeren rent faktisk modtager disse meddelelser, og at de ikke i stedet havner i fx en spam-indbakke i et mailprogram.

2.2.1.3. Blanketter

I den gældende lejelovs § 5 angives reglerne for anvendelse af blanketter i lejeforhold.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 5, stk. 1, at anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

Da blanketter alene gyldigt kan anvendes, når de er autoriserede, jf. den gældende lejelovs § 5, stk. 2, henvender nærværende bestemmelse sig alene til de landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger samt boligministeren.

Bestemmelsen medfører, at vilkår i blanketten, som er til skade for lejeren, skal fremhæves for at være gyldige. Dette har til formål at gøre lejeren særlig opmærksom på netop disse vilkår.

Af den gældende lejelovs § 5, stk. 2, 1. og 2. pkt., fremgår, at ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren. Anvendes en blanket, der ikke

er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver lejereren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.

Bestemmelsen indeholder et krav om, at såfremt der anvendes blanketter, skal de være autoriserede enten ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren.

Bestemmelsen angiver, at konsekvenserne af, at man anvender en ikke autoriseret blanket, er, at vilkår, som er til skade for lejereren, er ugyldige. Der er således alene tale om, at de enkelte vilkår bliver ugyldige, men ikke at hele lejeaftalen i sig selv er ugyldig.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 5, stk. 3, at reglerne i stk. 1 og 2 også gælder for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejereren må opfatte dem som standardiserede.

Bestemmelsen har til formål at fastlægge, hvornår der reelt er tale om en uautoriseret blanket med den virkning, at vilkår i lejeaftalen, som pålægger lejereren større forpligtelser eller færre rettigheder end lejelovens udgangspunkt, dermed er ugyldige.

2.2.1.4. Dusør

I den gældende lejelovs § 6 angives reglerne om forbuddet mod at modtage eller kræve dusør.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 6, stk. 1, at ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejereren eller at betinge sig, at lejereren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod at modtage eller kræve vederlag ved udlejning eller formidling til beboelse eller ved bytning af beboelseslejligheder. Bestemmelsen forbyder også, at man i de nævnte situationer betinger sig, at lejereren indgår en anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Dette kunne fx være, at lejereren skal købe inventar og lignende. Udlejning af fx møblerede værelser vil dog som udgangspunkt være et sædvanligt led i lejeaftalen, når det indgår i lejeaftalen på almindelige vilkår.

Af den gældende lejelovs § 6, stk. 2, fremgår, at bestemmelsen i stk. 1 ikke omfatter vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Bestemmelsen indebærer, at der gerne må modtages vederlag for afståelse eller formidling af afståelsen af forretningsdelen i lejemål, hvor der både er en beboelsesdel og en del til andet end beboelse (blandede lejemål).

Det fremgår af den gældende lejelovs § 6, stk. 3, at beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Betales der beløb i strid med stk. 1, kan lejereren kræve disse tilbage. Det samme gælder, hvis lejereren i strid med stk. 1 har indgået en retshandel. Her vil både ydelse og modydelse skulle returneres.

Beløb, som er betalt i strid med stk. 1, forrentes som udgangspunkt med morarenten fra forfaldstidspunktet, som i dette tilfælde er tidspunktet for betaling af dusøren. Boligretten kan dog, hvis særlige forhold begrundet det, fastsætte en højere eller lavere rente.

Af den gældende lejelovs § 6, stk. 4, fremgår, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt man opkræver eller modtager dusør eller betinger sig en retshandel, der ikke er et led i lejeaftalen, i strid med stk. 1, kan man straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 6, stk. 4, at der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer kan ifalde bødestraf, jf. straffelovens § 25, når forbuddet i den gældende lejelovs § 6, stk. 1, overtrædes.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 6 a, stk. 1, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Bestemmelsen indebærer således et forbud mod, at der tilbydes betaling for, at lejeren skal fraflytte.

Det følger af den gældende lejelovs § 6 a, stk. 2, at lejeren kan kræve lejeforhold, som bringes til ophør som følge af betaling, som er ydet i strid med stk. 1, reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Lejeforhold, som i strid med stk. 1 er bragt til ophør, kan i medfør af denne bestemmelse kræves reetableret. Det reetablerede lejeforhold er på uændrede vilkår.

Af den gældende lejelovs 6 a, stk. 3, fremgår, at betalinger ydet i strid med stk. 1 ikke kan kræves tilbagebetalt.

Bestemmelsen indebærer, at lejeren, som har modtaget betaling for at fraflytte i strid med stk. 1, kan kræve lejeforholdet reetableret i medfør af stk. 2 uden at skulle tilbagebetale betalingen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 6 a, stk. 4, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger tillige af den gældende lejelovs § 6 a, stk. 5, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

2.2.1.5. Beskyttelse af lejerens rettigheder

I den gældende lejelovs § 7 angives reglerne for lejerens rettigheder i forhold til tredjemænd.

Af den gældende lejelovs § 7, stk. 1, fremgår, at lejerens rettigheder efter reglerne i lejelovgivningen er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Lejerens rettigheder i henhold til lejeloven er i henhold til den gældende bestemmelse beskyttet uden tinglysning. I tilfælde af udlejerens konkurs vil lejerens krav på fx forudbetalt leje og depositum derfor gå forud for andre rettigheder, i det omfang de ikke overstiger 6 måneders leje.

Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav dog være gjort gældende enten ved huslejenævns sag eller sagsanlæg inden 1 år fra lejeforholdets ophørstidspunkt. Dette gælder dog kun, hvis ejendommen har skiftet ejer, efter kravet opstod.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 7, stk. 2, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, fx aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Den gældende lejelovs § 7, stk. 1, beskytter alene lejerens rettigheder i henhold til lejelovgivningen. Får lejereren ved aftale rettigheder, som går videre end lejelovgivningen, skal lejereren have disse rettigheder tinglyst for at være beskyttet mod kreditorer eller godtroende aftaleerhververe.

Nærværende bestemmelse giver lejereren ret til at få en sådan aftale tinglyst. Den tinglyste aftale indtræder i den almindelige rækkefølge og respekterer øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst på tidspunktet for aftalens anmeldelse til tinglysning. Den respekterer i øvrigt størst mulige offentlige lån.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 7, stk. 3, at lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler.

Tinglysning og aflysning i henhold til den gældende lejelovs § 7 sker efter tinglysningslovens regler ligesom enhver anden tinglysning.

2.2.1.6. Fravigelighed

Det fremgår af den gældende lejelovs § 8, at reglerne i §§ 4-6 og i § 7, stk. 1, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejereren.

Bestemmelsen medfører, at det alene er lejerens ret til at få tinglyst sine videregående rettigheder i henhold til lejelovens § 7, stk. 2, som kan fraviges til skade for lejereren.

2.2.1.7. Bemyndigelsesbestemmelse om fastsættelse af regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 5, stk. 2, 3. pkt., at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Med hjemmel i § 5, stk. 2, 3. pkt., er der i bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler fastsat nærmere regler.

I bekendtgørelsen er der bl.a. fastsat regler om, hvornår en blanket skal anses for autoriseret standardblanket.

Der er også fastsat regler om, i hvilket omfang der må ændres i den autoriserede blanket.

Der er videre fastsat regler om, hvor eget logo kan placeres på den autoriserede blanket.

Endelig er der fastsat regler om, hvor længe den tidligere gældende autoriserede standardblanket er gyldig.

2.2.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.2.2.1. Lejeaftalens udformning og indhold

Reglerne om lejeaftalens udformning og indhold foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 2.

Der foreslås endvidere redaktionelle ændringer, idet den gældende lejelovs §§ 4 a og 4 b om lejemål, der er ombygget efter reglerne i byfornyelseslovgivningen, foreslås skrevet sammen til én samlet bestemmelse, ligesom den gældende lejelovs § 4, stk. 2 og 3, om digital kommunikation foreslås udskilt til en særskilt bestemmelse.

Den gældende lejelovs § 4, stk. 7 og 8, foreslås ikke videreført, idet der findes identiske bestemmelser i erhvervslejeloven, og bestemmelserne efter deres indhold ingen selvstændig anvendelse har i lejeloven.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2.2.2. Digital kommunikation

Reglerne om digital kommunikation findes i dag i den gældende lejelovs § 4, stk. 2 og 3. Det foreslås, at disse regler udskilles til en særskilt bestemmelse.

Endvidere foreslås en materiel ændring ved, at bestemmelsen, som i dag alene tillader opsigelse af den digitale kommunikation for så vidt angår de meddelelser, der er underlagt skriftlighedskrav eller alene egner sig til at blive afgivet skriftligt, ændres, således at den digitale kommunikation kan opsiges for alle former for meddelelser.

Begrundelsen herfor er, at det findes uhensigtsmæssigt, at man ikke kan opsiges den digitale kommunikation for meddelelser, der ikke er underlagt formkrav.

Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2.2.3. Blanketter

Reglerne om anvendelse af blanketter i lejemål foreslås videreført i lejelovens kapitel 2 med redaktionelle ændringer, idet den gældende lejelovs § 5, stk. 2, foreslås opdelt i 3 stykker. Dette skal gøre bestemmelsen mere overskuelig.

Samtidig foreslås den gældende lejelovs § 5, stk. 3, præciseret, således at dens ordlyd stemmer overens med den fortolkning af bestemmelsen, som har fundet sted i retspraksis.

Den gældende lejelovs § 5, stk. 1, foreslås ikke videreført, da den, sammenholdt med den gældende lejelovs § 5, stk. 2, alene henvender sig til dem, som autoriserer blanketter. Den foreslås i stedet videreført i bekendtgørelsen om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler. Se nærmere herom under afsnit 3.2.2.7.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2.2.4. Dusør

Regler om dusør foreslås videreført med sproglige ændringer i lejelovens kapitel 2.

I den gældende lejelovs § 6, stk. 1, foreslås dog en materiel ændring, således at også bytning af enkeltværelser til beboelse omfattes af forbuddet mod dusør. Det vurderes at være utilsigtet, at dette ikke allerede i dag er omfattet.

Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2.2.5. Beskyttelse af lejerens rettigheder

Reglerne om beskyttelse af lejerens rettigheder foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført i lejelovens kapitel 2.

Den gældende lejelovs § 7, stk. 1, 3. pkt., foreslås af hensyn til bestemmelsens overskuelighed udskilt til et særskilt stykke, ligesom den omformuleres, således at ordlyden stemmer overens med den fortolkning af bestemmelsen, som har fundet sted i retspraksis. Bestemmelsen finder efter retspraksis alene anvendelse, når det er en anden ejer, end den som ejede ejendommen, da kravet opstod.

Den gældende lejelovs § 7, stk. 3, foreslås ikke videreført, da bestemmelsens indhold allerede følger af tinglysningslovens regler, hvilke i øvrigt finder anvendelse.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2.2.6. Fravigelighed

Reglerne om kapitlets fravigelighed foreslås videreført i kapitel 2 med en materiel ændring, idet hele kapitlet foreslås ufravigeligt til skade for lejeren.

Ændringen består i, at den gældende lejelovs § 7, stk. 2, nu bliver ufravigelig. Det synes hensigtsmæssigt, at den lejer, som erhverver sig en videregående rettighed, ikke ved aftale kan afskæres fra at beskytte sin ret tingsretligt mod ejendommens godtroende aftaleerhververe eller kreditorer.

Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.2.2.7. Bemyndigelsesbestemmelse om fastsættelse af regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter.

Det foreslås videreført, at der med hjemmel i loven fastsættes nærmere regler om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler. Der forventes en udmøntning heraf svarende til de gældende regler, dog således at indholdet af den gældende lejelovs § 5, stk. 1, ligeledes videreføres heri. For nærmere herom, se afsnit 3.2.2.3.

2.3. Omkostningsbestemt husleje

2.3.1. Gældende ret

2.3.1.1. Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Bestemmelsen fastsætter den hovedregel, at huslejen ved lejeaftalens indgåelse skal være omkostningsbestemt. Dette indebærer, at lejen ikke må overstige det beløb, som er nødvendigt for at dække det pågældende lejemaal's andel af ejendommens driftsudgifter. Såfremt lejemalet er forbedret, kan der til lejen lægges en beregnet forbedringsforhøjelse. Forhøjelsen vil som hovedregel være beregnet efter lejelovens § 58 og må således ikke overstige et beløb, der modsvarer den forøgelse af leje- og brugsværdien, som forbedringen har medført. Der gælder dog undtagelser hertil, hvorefter en forbedringsforhøjelse kan fastsættes efter andre regler.

Bestemmelsen fastlægger princippet for den omkostningsbestemte husleje, som indebærer, at huslejen består af andel af ejendommens driftsudgifter, andel af ejendommens afkast samt husleje-forhøjelse for de forbedringer, som måtte være udført i lejemalet eller andre steder i ejendommen.

Af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, følger, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemaal, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje, jf. dog stk. 3-7 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemaal, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemaal, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Bestemmelsen indeholder reglerne for den særlige ordning for lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemaal, hvorefter huslejen fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Ordningen finder anvendelse på lejemaal, hvor forbedringer har medført en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, og hvor de i bestemmelsen fastsatte investeringskrav er opfyldt.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 3, at før et lejemaal kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemalet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejeren senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Formålet med bestemmelsen er at fastlægge lejemalets stand inden udførelse af den gennemgribende forbedring med det formål at afgøre, om der er grundlag for at udføre forbedringer, som indebærer en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, som er forudsætningen for at være omfattet af ordningen i § 5, stk. 2. Endvidere vil besigtigelsen kunne anvendes i forbindelse med efterfølgende tvister om lejemalets stand efter forbedringen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 4, gælder, at stk. 2 alene finder anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.
- 7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udsendt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.
- 8) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-7, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.

Bestemmelsen indebærer, at et lejemål undergives en karenperiode på 5 år efter ejendommens overdragelse (kontrolskifte), med den virkning, at lejen ikke kan fastsættes efter § 5, stk. 2, i denne periode. I bestemmelsen er foretaget en nærmere fastlæggelse af de situationer, som anses at indebære et kontrolskifte, der udløser en karenperiode.

Af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, følger, at følgende situationer ikke er omfattet af stk. 4:

- 1) Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet.

2) Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddent i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4.

3) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.

4) Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforenings, et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før lovens ikrafttræden.

5) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

6) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 4 a finder ikke anvendelse for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt.

I bestemmelsen er det således nærmere fastlagt, i hvilke tilfælde af kontrolskifter der ikke udløses en karenperiode for ejendommens lejemål. I disse tilfælde kan den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, således anvendes, uanset at der er sket et kontrolskifte inden for de seneste 5 år.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 6, gælder, at stk. 2 alene finder anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energimærkningsskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Bestemmelsen fastsætter de krav til ejendommens energiforhold, som er en betingelse for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det følger af bestemmelsen, at fredede ejendomme ikke er omfattet af kravet om, at ejendommens indplacering på energimærknings skalaen skal være løftet med to niveauer i forhold til tilstanden pr. 1. juli 2020.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 7, at hvis udlejeren vil indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og det er den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt.

Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 106, nr. 3, i lov om leje. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 19, stk. 3, i lov om leje, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Bestemmelsen indeholder en pligt for udlejeren til at orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om, at det i forbindelse med genudlejning påtænkes at udleje et lejemål efter § 5, stk. 2, når denne udlejning for det pågældende lejemål er den første udlejning efter § 5, stk. 2. Beboerrepræsentanterne eller lejerne kan i så fald indbringe sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler inden for en frist på 14 dage. Giver huslejenævnet påbud om udbedring, kan der ikke indgås lejeaftale efter § 5, stk. 2, før de pågældende vedligeholdelsesmangler er udbedret. Vedligeholdelsesmanglerne skal vedrøre forhold uden for de enkelte lejemål i ejendommen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 8, skal udlejeren ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Bestemmelsen indeholder en pligt for udlejeren til i sager om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, at fremlægge dokumentation for den forbedringsudgift, som er afholdt med henblik på at opfylde investeringskravet for en gennemgribende forbedring. Udlejeren skal tillige dokumentere, at forbedringerne er udført inden for en periode på 2 år. Det er ikke en betingelse, at denne periode ligger op til tidspunktet for udlejningen, når arbejderne blot er udført inden for perioden. Endelig skal udlejeren, hvis en sag om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, indbringes for boligretten, godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9, påhviler det udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe

spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren for lejemål, som er udlejet efter § 5, stk. 2, er forpligtet til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet i lejeperioden. I modsat fald vil lejen skulle beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Hvis lejeren ikke finder, at lejemålets tilstand som gennemgribende forbedret opretholdes, kan lejeren indbringe sag herom for huslejenævnet. Når huslejenævnet har truffet afgørelse i sagen, kan denne lejer ikke indbringe spørgsmålet, før der er gået 5 år.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 10, at ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje, tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Bestemmelsen indebærer, at der ved en sag om lejefastsættelse efter det lejedes værdi ved sammenligning med sammenlignelige lejemål skal ses bort fra bestemte typer af lejemål. Det gælder lejemål med fri lejefastsættelse efter lejelovens § 53, stk. 3-6, jf. boligreguleringslovens § 15 a, lejemål med lejeforhøjelse i hht. lejelovens § 58, stk. 3, der omfatter totaløkonomiske energiforbedringer, lejemål med lejeforhøjelse efter tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019,, som indgår i en aftale imellem lejerne og udlejeren om såkaldt "aftalt grøn byfornyelse" i henhold til tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, og lejemål med lejeforhøjelse efter lejelovens § 62 b, der indgår i en individuel aftale imellem lejeren og udlejeren om nærmere bestemte forbedringer. Endvidere gælder det lejemål med en særlig lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse samt lejemål omfattet af kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejemål med en særlig lejefastsættelse, hvori der indgår andre elementer end rene forbedringsudgifter, ikke indgår i sammenligningsgrundlaget og dermed påvirker lejefastsættelsen i den konkrete vurdering af det lejedes værdi for det pågældende lejemål.

Det følger endvidere af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 11, at ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,

2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020,

3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,

5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,

6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 12, at ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Bestemmelsen indeholder den såkaldte "lighedsregel", som har til hensigt at sikre, at der ikke for den enkelte lejer gælder mere byrdefulde vilkår end for andre lejere i ejendommen. Der skal foretages en samlet vurdering af den enkelte lejers vilkår, som indebærer, at visse byrdefulde vilkår vil kunne opvejes af andre mere gunstige vilkår således, at der samlet set ikke er tale om mere byrdefulde vilkår. Det er ikke hensigten med reglen, at ejendommens lejere skal have ens vilkår.

Endelig fremgår det af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 13, at reglen i stk. 12 dog ikke er til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-11.

Reglen angår fx den situation, at det i forlængelse af et forbedringsarbejde ikke har været muligt at varsle den fulde forbedringsforhøjelse. I en sådan situation er lighedsreglen ikke til hinder for, den fulde forbedringsforhøjelse medregnes i lejen ved genudlejning.

2.3.1.2. Lejeforhøjelse

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 1, at hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Det følger af bestemmelsen, at princippet for omkostningsbestemt huslejeregulering er, at huslejen kan forhøjes, når den ikke længere kan dække driftsudgifterne og afkastet af

ejendommen. Der er således ikke tale om, at huslejen ikke løbende skal tilpasses de aktuelle driftsudgifter og afkast.

Af den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 2, fremgår, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 11, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Bestemmelsen fastsætter det princip, at det lejedes værdi udgør overgrænsen for den omkostningsbestemte husleje således, at såfremt driftsudgifter og afkast overstiger det lejedes værdi, vil den overskydende del ikke kunne opkræves. Denne overgrænse gælder dog ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4. For disse ejendomme gælder særlige regler for lejefastsættelse, som indebærer, at lejen kan overstige det lejedes værdi.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 3, at lejeforhøjelse efter stk. 1, medmindre parterne træffer anden aftale, har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Bestemmelsen indeholder således den almindelige regel om, at huslejeforhøjelse skal varsles med en frist på 3 måneder.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4, gælder, at vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejereren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

Reglen gælder for ejendomme, hvor afkastet beregnes efter særlige regler, der medfører et højere afkast, og indebærer, at lejeforhøjelser der overstiger det fastsatte grænsebeløb skal ledsages af et tilbud til lejereren om en passende erstatningsbolig.

Af den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 5, følger, at har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

For ejendomme, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, skal det i lejeaftalen oplyses, hvornår lejen senest er reguleret omkostningsbestemt efter lovens § 7. Det skal endvidere skønsmæssigt oplyses, hvad den maksimale leje ville udgøre på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse og, om lejen er nedsat i henhold til § 7, stk. 2. Er disse oplysninger ikke givet, kan lejen alene reguleres i forhold til stigninger i driftsudgifter siden aftalens indgåelse. Udlejeren er dermed afskåret fra at indhente et huslejeoverskud, der er begrundet i den særlige afkastberegning. Lejeren kan forlange for meget betalt leje tilbagebetalt og lejenedsættelse for fremtiden.

2.3.1.3. Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejebudget

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 1, at de nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov, jf. dog § 18 a, stk. 2.

Bestemmelsen opregner de nødvendige og rimelige driftsudgifter, som kan medtages i det omkostningsbestemte budget, som danner grundlag for beregning af den omkostningsbestemte husleje. Opregningen er ikke udtømmende, men angiver den type af driftsudgifter, som er relevante i budgettet.

Af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 2, følger, at udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje ikke optages på budgettet.

Disse udgifter vedrører visse udgifter efter lov om privat byfornyelse i tilfælde, hvor de er afholdt uden, at det fører til, at der indgås aftale om privat byfornyelse. Disse udgifter vil kunne dækkes ved en lejeforhøjelse over 12 måneder i henhold til lejelovens § 51, stk. 3 og 4.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 3, at beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 4, gælder stk. 3 ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne mulighed for at få huslejenævnets vurdering af, om bestemte driftsudgifter i budgettet er rimelige og nødvendige, herunder om beløbet er rimeligt i forhold til et kontroltilbud. Udlejeren kan, hvis huslejenævnet afviser den pågældende driftsudgift, vælge at reducere udgiften til et rimeligt beløb.

Endelig følger det af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 5, at i fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om

bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

For fredede ejendomme, som ikke betaler ejendomsskat, kan udlejeren optage et beløb på budgettet, som svarer til den ejendomsskat, der ville kunne være opkrævet. Ordningen er begrundet i de særlige vedligeholdelsesudgifter, der knytter sig til at drive en fredet udlejningsejendom.

2.3.1.4. Afkast i det omkostningsbestemte legebudget

Af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 1, fremgår, at til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Bestemmelsen indebærer, at der for den enkelte udlejningsejendom gælder et fast beløb for, hvad der kan opkræves i den omkostningsbestemte husleje som afkast til udlejeren.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 2, at udlejeren i stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning kan beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

Ibrugtagelsesår	Pct.
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Som alternativ til hovedreglen om et afkast svarende til 7 pct. af den 15. almindelige vurdering, kan udlejere af ejendomme, som er taget i brug efter 1963 vælge at beregne et afkast på grundlag af finansiering af ejendommens anskaffelsespris. Dette vil typisk medføre et højere afkast. Det er ikke en betingelse, at ejendommens anskaffelsespris rent faktisk er finansieret med lån.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 3, kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån i stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 4, følger, at for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Bestemmelserne indebærer en særlig afkastberegning for ejendomme finansieret med indeksslån og for ejendomme, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift. Afkastberegningen indgår i den særlige lejefastsættelse, som gælder for disse ejendomme, der tillige indebærer, at lejen i henhold til boligreguleringslovens § 7, stk. 2, ikke er begrænset af det lejedes værdi.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 5, at hvis der i perioden 1. januar 1964 -1. april 1973 er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Bestemmelsen indebærer en alternativ afkastberegning for ejendomme, hvor der i perioden 1. januar 1964 -1. april 1973 er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer. Det er frivilligt for udlejeren at anvende dette alternativ.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 6, gælder, at såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Det fremgår ikke af bestemmelsen efter hvilket forhold afkastet skal fordeles, men arealfordeling eller fordeling efter lejevurdering vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse.

Endelig fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 7, at til det beregnede afkast kan udlejeren lægge det beløb, som henlægges eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, stk. 7, som affattet ved lovebkendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Beløbet hidrører fra den ordning med henlæggelser til tekniske installationer, som blev ophævet med udgangen af 1994. Det beløb, som kunne opgøres på dette tidspunkt, blev fordelt med 1/3 til ejendommens afkast og 2/3 til ejendommens vedligeholdelseshensættelser. Beløbet reguleres med udviklingen i nettoprisindekset.

2.3.1.5 Lejeregulering efter nettoprisindeks

Efter den gældende boligreguleringslovs § 9 a, stk. 1 kan udlejeren i stedet for regulering efter § 7 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen reguleres én gang årligt efter udviklingen i

Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for den del af lejen, som vedrører de i § 8, stk. 1, nævnte nødvendige driftsudgifter bortset fra skatter og afgifter. Regulering efter nettoprisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen bortset fra de lejemål, hvor der er aftalt en regulering af lejen efter § 15 a eller lejelovens § 53, stk. 2. Ved 2-årsperiodens udløb skal udlejer beregne lejen efter § 7. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, være kommet frem til lejerne inden 2-årsperiodens udløb. Hvis lejen ved 2-årsperiodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 7, skal udlejer med virkning fra tidspunktet for 2-årsperiodens udløb nedsætte lejen til den nu beregnede leje.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 9 a, stk. 2, at beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne og er bindende for udlejer i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejer har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning, 12 måneder efter at lejen er beregnet og fastsat efter § 7.

Af den gældende boligreguleringslovs § 9 a, stk. 3, følger, at krav om lejeforhøjelse som følge af regulering efter nettoprisindeks efter stk. 1 skal være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 9 a, stk. 4, at har udlejer reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 7 tidligst få virkning, 12 måneder efter at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2-årsperiode.

Bestemmelserne indeholder en ordning med lejefastsættelse efter udviklingen i nettoprisindekset. Ordningen er indført med henblik på at give udlejere en alternativ huslejereguleringsmetode, som er enklere at administrere i praksis. Huslejen er stadig knyttet til ejendommens driftsudgifter på det tidspunkt, hvor ordningen tages i brug. Endvidere skal huslejen efter 2 år igen beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

2.3.1.6. Fordeling af lejeforhøjelse på lejlighederne

Af den gældende boligreguleringslovs § 10, stk. 1, fremgår, at lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt § 22 i lov om leje, fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Bestemmelsen fastsætter, hvorledes en omkostningsbestemt huslejeforhøjelse skal fordeles på ejendommens enkelte lejligheder. I det omfang lejlighedernes værdi arealmæssigt er nogenlunde ens, kan fordeling ske efter areal. Der kan være tale om, at lejlighedernes

vedligeholdelsespligt ikke er ens. I så fald sker fordelingen af vedligeholdelsesbeløbene i forhold til det, der rent faktisk afsættes for de enkelte lejligheder.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 10, stk. 2, at der ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Efter den gældende boligreguleringslovs 10, stk. 3, gælder, at er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

2.3.1.7. Fordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme

Efter den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 1, gælder, at for husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 3 omhandlede enkeltværelser, skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Bestemmelsen fastsætter regler for fordeling af den omkostningsbestemt husleje i ejendomme, der indeholder arealer, som benyttes til andet end beboelse, herunder til erhvervsmæssige formål, samt klubværelser. I sådanne ejendomme fordeles de omkostningsbestemte budgetudgifter på hhv. beboelsesdelen og de øvrige lokaler efter disses arealandel.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 2, at for ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt § 22 i lov om leje afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, sker fordelingen af afsætningsbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Der kan være tale om, at beboelseslejlighedernes vedligeholdelsespligt ikke er ens. I så fald sker fordelingen af vedligeholdelsesbeløbene i forhold til det, der rent faktisk afsættes for de enkelte lejligheder.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 3, skal lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jf. § 4, stk. 4, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på lejebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

Bestemmelsen fastsætter, hvorledes den omkostningsbestemt husleje skal fordeles på evt. klubværelser. For disse værelses vedkommende fordeles deres andel af budgetudgifterne efter areal.

2.3.1.8. Varsling af lejeforhøjelse

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 12, stk. 1, at i ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen indeholder kravene til en varsling af omkostningsbestemt husleje-forhøjelse i ejendomme uden beboerrepræsentation. Hensigten med bestemmelsen er, at varslingen skal indeholde oplysninger, som gør det muligt for lejeren at forstå, hvordan huslejen for den pågældendes lejemål er beregnet på grundlag af ejendommens driftsudgifter og afkastet. Dette indebærer, at der i varslingen skal oplyses om såvel driftsudgifter som driftsindtægter i ejendommens gældende budget samt i det nye budget.

Endvidere følger det af den gældende boligreguleringslovs § 12, stk. 2, at har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Det følger således af lejernes klageadgang, at i det omfang lejerne gør brug af denne, påhviler det udlejeren at indbringe sag herom for huslejenævnet. Gør udlejeren ikke dette, fortaber udlejeren retten til at gøre varslingen gældende.

Af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 1, følger, at i ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at varslingsskrivelsen er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det fremgår således, at kravene til indholdet af en varsling af lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation svarer til de krav, der gælder for ejendomme uden beboerrepræsentation.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 2, at senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 skal udlejeren varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingsskrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Bestemmelsen indeholder en særlig ordning med forvarsling af beboerrepræsentationen i ejendomme med en sådan således, at senest 7 dage før varslingen udsendes til lejeren, skal varslingen forelægges beboerrepræsentanterne. Kravet er en gyldighedsbetingelse.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 3, kan beboerrepræsentanterne inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne mulighed for at forlange nærmere redegørelse og dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Redegørelsen kan fx vedrøre stigninger i bestemte budgetudgifter eller for nye udgifter i budgettet. Udlejerens rettidige besvarelse samt oplysning om klageadgang er gyldighedsbetingelser for varslingen.

Af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 4, fremgår, at såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejereren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Det følger således af bestemmelsen, at det er en betingelse for, at udlejereren kan opretholde varslingen, at en sag indbringes for huslejenævnet, hvis beboerrepræsentanterne gør indsigelse.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 5, gælder, at såfremt udlejereren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejereren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter lovens § 15.

Det følger således af bestemmelsen, at den enkelte lejer ikke er afskåret fra at gøre indsigelse imod varslingen selv om, at beboerrepræsentanterne ikke har gjort indsigelse. I så fald påhviler det den enkelte lejer at indbringe sagen for huslejenævnet.

Endelig følger det af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 6, at meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingsskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

2.3.1.9. Lejeforhøjelse ved forhøjet afsætning til vedligeholdelse

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 13 a, at krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og de i § 22 i lov om leje nævnte afsætningsbeløb, uanset bestemmelserne i §§ 12 og 13 kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Det er en forudsætning for at benytte bestemmelsen, at der tidligere er varslet omkostningsbestemt husleje i ejendommen. Varslingen skal ske med 3 måneders frist efter de almindelige regler herom.

2.3.1.10. Huslejeregulering for mindre ejendomme

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 c følger det, at reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje gælder for ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.

Bestemmelsen medfører, at lejen for de mindre ejendomme i regulerede kommuner, ikke fastsættes efter de reglerne om omkostningsbestemt husleje, men i stedet efter det lejedes værdi, dog med den modifikation, at der kun kan ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Kan der ikke findes sammenligningslejemål kan huslejenævnet fastsætte lejen ved at indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v., og på dette grundlag ansætte den leje, som vil kunne opkræves. Dette kaldes et skyggebudget.

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 d følger det, at reglerne om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri i kapitel VIII A i lov om leje gælder for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit.

Bestemmelsen medfører, at lejen i mindre ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, fastsættes efter lejelovens regler om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri.

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 e følger det, at ud over de i §§ 29 c og 29 d nævnte regler gælder reglerne om forbedringer mv. i kapitel X i lov om leje.

Bestemmelsen angiver, at lejelovens regler i kapitel X om forbedringer også finder anvendelse for småhuse.

2.3.1.11. Huslejeregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser

Efter § 30 i den gældende boligreguleringslov gælder særlige regler om huslejeregulering ved udlejning af de værelser, der ikke er omfattet af reglerne i kapitlerne II-IV A.

Det fremgår af § 31, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov, at finder lejeren, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 49 i lov om leje samt lejevilkårene.

De nævnte regler gælder for enkeltværelser til beboelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor. Sådanne enkeltværelser benævnes accessoriske enkeltværelser.

For sådanne enkeltværelser gælder, at lejen ikke er omkostningsbestemt, men fastsættes efter den gældende lejelovs § 47 ff. Det samme gælder for enkeltværelser til beboelse i de såkaldte "80 pct.-ejendomme", jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 3. Reglerne finder både anvendelse ved fremlejemål og ved direkte udlejning mellem ejeren og lejeren.

Et enkeltværelse er et boliglejemål, hvor der ikke i selve enheden er et selvstændigt køkken med eget afløb. Omvendt er en lejlighed lokaliteter, hvortil der hører et særskilt køkken med indlagt vand og afløb.

Enkeltværelser til beboelse, der ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, det vil sige klubværelser, er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV.

Parterne i lejeforhold om accessoriske enkeltværelser kan aftale leje, lejevilkår og lejeforhøjelser med de begrænsninger, der følger af lejelovens regler, jf. lejelovens §§ 47 ff. Enkeltværelser er således undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeren har mulighed for at få huslejenævnet til at tage stilling til, om lejen og andre lejevilkår er rimelige. Indbringelsen for nævnet skal ske inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales, jf. boligreguleringslovens §17, stk. 2.

Det fremgår af § 31, stk. 2, i den gældende boligreguleringslov, at nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af huslejenævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

Af § 32 i den gældende boligreguleringslov fremgår, at skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget ved eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår, kan huslejenævnet forkaste opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, dersom en opsigelse som følge af andre særlige omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for ubillig.

I henhold til § 33 i den gældende boligreguleringslov gælder, at hvis der er rejst sag for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

De af bestemmelserne omhandlede enkeltværelser er frit opsigelige, jf. § lejelovens § 82. Det vil sige, at der ikke i forhold til disse gælder de begrænsninger, der ellers gælder for udlejerens adgang til at opsiges en lejeaftale. På den baggrund er der med de nævnte bestemmelser åbnet mulighed for, at huslejenævnet under visse betingelser kan bestemme, at lejeren kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Dette kan fx være relevant for lejeren i tilfælde, hvor huslejenævnet har nedsat lejen.

2.3.1.12. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende boligreguleringslovs § 14, stk. 1, gælder, at indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 12, stk. 2, eller efter § 13, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Tilsidesættelse kan ske såvel på grund af manglende overholdelse af gyldighedsbetingelse som på grund af materielle mangler ved kravet.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 14, stk. 2, at nævnet, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 12, stk. 1, og § 13, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag kan fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Med bestemmelsen er der givet udlejer mulighed for efterfølgende inden for en fastsat frist at berigtige mangler ved varslingen, som anses at være af mindre væsentlig betydning. Udlejer kan dermed undgå at skulle gennemføre en fornyet varsling af lejeforhøjelsen.

Af den gældende boligreguleringslovs § 14, stk. 3, følger, at indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

Bestemmelsen giver således udlejer mulighed for at oppebære en mindre, foreløbig lejeforhøjelse under huslejenævnets behandling af sagen. Når nævnets afgørelse foreligger, skal huslejen reguleres herefter.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 1, at huslejenævnet på lejerens begæring, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, skal afgøre, om udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 2, finder § 14, stk. 2, om huslejenævnets mulighed for at give udlejer adgang til indenfor nærmere frister at berigtige mindre væsentlige formelle mangler tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen indeholder en hjemmel for huslejenævnene til at tage stilling til alle sager, der indbringes af en lejer og, som vedrører forhold, der er omfattet af bestemmelserne i den gældende boligreguleringslovens kapitel II. Der gælder tillige her en mulighed for udlejer for efterfølgende at berigtige mindre væsentlige mangler ved varslingen inden for en af huslejenævnet fastsat frist

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 3, at i ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 41, stk. 3, i lov om leje, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 9, i lov om leje, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lov om leje er åbenbart urimelig, og uenighed om beregninger af leje efter § 9 a og lejeforhøjelser varslet efter §§ 9 a eller 13 a.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne en særskilt hjemmel til at indbringe sager for huslejenævnet på samtlige lejeres vegne om de i bestemmelsen nævnte forhold. Bestemmelsen overflødigdgør dermed beboerrepræsentanternes indhentelse af fuldmagter fra lejerne. Bestemmelsen hindrer ikke lejerne i selv at indbringe sager, hvis beboerrepræsentanterne undlader dette.

2.3.1.13. Straf

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 16, stk. 1, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i § 5.

Endvidere følger af den gældende boligreguleringslovs § 16, stk. 2, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Det fremgår af det gældende § 34, stk. 1, i boligreguleringsloven, at med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 31, eller som i strid med § 32 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Det fremgår endvidere af det gældende § 34, stk. 2, i boligreguleringsloven, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelserne i den gældende boligreguleringslovs § 34, stk. 1 og 2, gælder for de såkaldte "accessoriske enkeltværelser".

Efter bestemmelserne kan den udlejer, og det gælder både fysiske og juridiske personer, som opkræver en højere leje, end den huslejenævnet har truffet afgørelse om, blive straffet med bøde. Det samme gælder, hvis udlejeren opsiger lejeren i strid med huslejenævnets bestemmelse om, at lejeforholdet ikke kan opsiges.

2.3.1.14. Tilbagebetaling af for meget betalt husleje mv.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 1, gælder, at har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejeren vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 2, at lejeren uanset stk. 1 ikke kan kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

De nævnte regler om tilbagebetaling af for meget betalt husleje mv. suppleres af de gældende forældelsesregler.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 3, at tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Endelig fremgår det af det gældende § 34, stk. 3, i boligreguleringsloven, at lovens § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen gælder for de såkaldte "accessoriske enkeltværelser".

2.3.1.15. Fravigelighed

Den gældende boligreguleringslov indeholder ikke regler om de enkelte bestemmelsers fravigelighed. Det er imidlertid almindeligt antaget, at reglerne ud fra en formålsfortolkning er ufravigelige.

2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.3.2.1. Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

Den gældende boligreguleringslovs regler om lejeafastsættelse ved lejeaftalens indgåelse foreslås med enkelte redaktionelle og sproglige justeringer videreført i det foreslåede kapitel 3.

Da der i kravet efter den gældende § 5, stk. 6, 1. pkt., ikke sondres mellem forbedringer ud fra deres art eller karakter, men alene ses på ejendommens indplacering på energimærkningskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, foreslås det at lade den gældende § 5, stk. 6, 2. pkt., udgå som overflødig.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.2. Lejeforhøjelse

Den gældende boligreguleringslovs regler om beregning af lejeforhøjelse efter regler om omkostningsbestemt husleje foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.3. Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejobudget

Den gældende boligreguleringslovs regler om de driftsudgifter, som kan medtages i det omkostningsbestemte huslejobudget, foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.4. Afkast i det omkostningsbestemte lejobudget

Den gældende boligreguleringslovs regler om beregning af udlejerens afkast som element i den omkostningsbestemte husleje foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.5 Lejeregulering efter nettoprisindeks

Den gældende boligreguleringslovs regler om huslejeregulering efter udviklingen i nettoprisindekset som alternativ til den egentlige omkostningsbestemt husleje foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.6. Fordeling af lejeforhøjelse på lejlighederne

Den gældende boligreguleringslovs regler om fordeling af den omkostningsbestemte huslejeforhøjelse på beboelseslejlighederne i ejendommen foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.7. Fordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme

Den gældende boligreguleringslovs regler om fordeling af den omkostningsbestemte huslejeforhøjelse på henholdsvis beboelsesdelen og den del, som anvendes til andet end beboelse, i blandede ejendomme foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.8. Varsling af lejeforhøjelse

Den gældende boligreguleringslovs regler om varsling af omkostningsbestemt huslejeforhøjelse foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.9. Lejeforhøjelse ved forhøjet afsætning til vedligeholdelse

Den gældende boligreguleringslovs regler om en enklere procedure ved varsling af lejeforhøjelse, som alene skyldes forhøjet afsætning til vedligeholdelse, foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.10. Huslejeregulering i mindre ejendomme

Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 3.

Der foreslås redaktionelle ændringer i den gældende boligreguleringslovs § 29 c, 1. pkt., således at det ikke af bestemmelsen fremgår, at reglerne ikke gælder for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån i henhold til § 29, stk. 2, i lov om realkredit.

Ligeledes foreslås den gældende boligreguleringslovs § 29 d ikke videreført, idet bestemmelsen må anses for overflødig, da lejelovens kapitel om huslejeregulering for indeksfinansieret boligbyggeri allerede vil finde anvendelse for ejendommene, når både reglerne om omkostningsbestemt leje samt huslejeregulering for mindre ejendomme ikke finder anvendelse for ejendommene. For indeksfinansieret boligbyggeri gælder de foreslåede bestemmelser i §§ 49-51.

Den gældende boligreguleringslovs § 29 e foreslås ikke videreført, idet bestemmelsen må anses for overflødig, da lejelovens regler om forbedringer allerede finder anvendelse, når boligreguleringslovens regler på området ikke finder anvendelse.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.3.2.11. Huslejeregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser

Reglerne om lejefastsættelse og opsigelsesbeskyttelse for lejere af enkeltværelser foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.3.2.12. Huslejenævnets kompetence

Den gældende boligreguleringslovs regler om huslejenævnets kompetence i relation til behandling af sager om omkostningsbestemt husleje foreslås videreføre i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.13. Straf

Den gældende boligreguleringslovs regler om straf for opkrævning af højere leje og aftale om mere byrdefulde vilkår foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Reglerne om bødestraf for den udlejer, som opkræver højere leje end den leje, som huslejenævnet har nedsat til foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.14. Tilbagebetaling af for meget betalt husleje mv.

Den gældende boligreguleringslovs regler om lejerens krav om tilbagebetaling af for meget betalt husleje, depositum og lignende og om lejenedsættelse herfor i fremtiden foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.3.2.15. Fravigelighed

Den gældende boligreguleringslov indeholder ikke nærmere regler om de enkelte bestemmelsers fravigelighed. De foreslåede regler antages imidlertid at være ufravigelige. På den baggrund indsættes en ny bestemmelse i kapitel 3, som er udtryk for en kodificering af gældende ret. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4. Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi

2.4.1 Gældende ret

2.4.1.1. Det lejedes værdi

I uregulerede kommuner fastsættes huslejen som hovedregel efter reglerne om *det lejedes værdi*. Det lejedes værdi kan beskrives som en retlig standard, der knytter ugyldighed til visse nærmere fastlagte kriterier. Det lejedes værdi er i den gældende lejelov den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der er hertil knyttet en række regler, som nærmere fastlægger det sammenligningsgrundlag, som skal finde anvendelse, ved fastlæggelse af det lejedes værdi, herunder hvilke lejemål der kan sammenlignes med, hvilke elementer i huslejen der skal ses bort fra, samt hvilke nærmere forhold ved det omtvistede lejemål og ved de lejemål, der sammenlignes med, der skal ses bort fra.

Lejeloven indeholder ikke nærmere regler om huslejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men da lejeren kan forlange lejen sat ned til det lejedes værdi, hvis lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, er det det generelle udgangspunkt, at den aftalte leje er fastsat i forhold til det lejedes værdi.

Det lejedes værdi for en bolig findes som nævnt ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i kvarteret eller området. Udgangspunktet er, at der skal ske sammenligning med tilsvarende boliger med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Loven indeholder kun få regler, som fastsætter, hvilke nærmere bestemte typer af lejemål, der ikke kan sammenlignes med. Baggrunden for disse regler er navnlig et ønske fra lovgiver om, at lejemål, der er omfattet af særlige lejefastsættelsesregler, ikke skal påvirke den generelle lejedannelse. Disse regler fremstår dog ikke som udtømmende. Retsstillingen kan derfor generelt beskrives således, at det er udgangspunktet, at der kun kan ske sammenligning med boliger, som ligeledes er omfattet af reglerne om det lejedes værdi.

2.4.1.2. Lejeforhøjelse i private lejeboliger

Efter den gældende lov om leje § 47, stk. 1, har udlejeren mulighed for at forlange lejeforhøjelse, såfremt den gældende leje ligger væsentligt under det lejedes værdi. Det fremgår af bestemmelsen at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra lejeforhøjelser som nævnt i litra a-h. Det drejer sig om:

- Lejeforhøjelser og forbedringer vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer, energiforbedringer som angivet i en energiplan gennemført på lejernes forlangende og aftalte lejeforhøjelser.
- lejeforhøjelser efter § 63 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,
- Lejeforhøjelse efter den tidligere gældende § 58 a i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og forbedringer
- Aftalte lejeforhøjelser efter tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.
- Lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om sanering, lov om byfornyelse og lov om byfornyelse og boligforbedring.
- Aftalte lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om privat byfornyelse.
- Forbedringer som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Det fremgår af den gældende lov om leje § 47, stk. 2, at vurderingen af lejen og det lejedes værdi foretages ved en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Ved sammenligningen ses bort fra følgende lejemål:

- Lejemål, som er forbedret efter reglerne § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable energiforbedringer og § 62 b om aftalte lejeforhøjelser.
- Lejemål omfattet af reglerne om indeksfinansieret boligbyggeri og lejemål, som er taget i brug efter den 31. december 1991.
- Lejemål, som på denne dato udelukkende benyttes til erhvervsformål.
- Nyindrettede lejemål og enkeltværelser i en tagetage omfattet af § 53, stk. 3-5.
- Lejemål omfattet af lov om privat byfornyelse og lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 47, stk. 3, at ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 47, stk. 4, at lejeforhøjelsen tidligst kan få virkning 2 år efter lejemålets begyndelse eller 2 år efter seneste lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Endelig følger det af den gældende lejelovs § 47, stk. 5, at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig dette.

De gældende regler indeholder ikke bestemmelser om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse. Reglerne bygger således på, at den aftalte leje kan forhøjes efter nærmere regler, hvis udlejeren finder, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Tilsvarende kan lejeren forlange lejenedsættelse, hvis lejen er væsentlig højere end det lejedes værdi.

2.4.1.3. Lejeforhøjelse i ustøttede private plejeboliger

Efter den gældende lejelovs § 47 a skal lejen i ustøttede private plejeboliger til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi. Fastsættelse af det lejedes værdi sker ved sammenligning med støttede ældre- og plejeboliger i kommunen efter reglerne i 47, stk. 2, 1. pkt. og stk. 3, det vil sige med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Ved fastsættelse af det lejedes værdi ses bort fra forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Bestemmelsen omfatter ustøttede private plejeboliger, der er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, som den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.

Af den gældende lejelovs § 47 a, stk. 2, følger, at krav om lejeforhøjelse kan varsles en gang årligt.

Udlejeren kan ifølge bestemmelsens stk. 3 kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig dette.

Overstiger lejen det lejedes værdi, kan lejeren i henholdt til den gældende lejelovs § 47 a, stk. 4, forlange lejen nedsat således at denne svarer til det lejedes værdi. Hvis lejen nedsættes, kan lejeren efter den gældende lejelovs § 47 a, stk. 5, kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Formålet med bestemmelsen er at skabe en ligestilling mellem lejerne af henholdsvis ustøttede private plejeboliger og støttede ældre- og plejeboliger.

2.4.1.4. Varsling

Efter den gældende lejelovs § 48 kan udlejerens ensidige varsling af lejeforhøjelse som følge af, at lejen er væsentligt under det lejedes værdi gennemføres med 3 måneders varsel.

Bestemmelsen indeholder endvidere kravene til varslets indhold. Af stk. 2 følger, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse, oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 3, at hvis lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Ønsker udlejeren herefter at fastholde kravet om lejeforhøjelse, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Er kravet indbragt for huslejenævnet følger det af bestemmelsens stk. 4, at udlejeren kan oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal, indtil huslejenævnets afgørelse foreligger.

Af bestemmelsen fremgår endvidere, at lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Udlejeren kan ikke forlange regulering af depositum og forudbetalt leje, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejeren af for meget erlagt leje skal forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Når særlige forhold begrundet det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

2.4.1.5. Lejenedsættelse

Efter den gældende lejelovs § 49 kan lejeren forlange lejen nedsat, hvis lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi. Vurdering af lejen og det lejedes værdi sker efter reglerne i § 47, stk. 1. Lejen kan nedsættes til et beløb, som er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi.

Det fremgår endvidere af bestemmelsens stk. 2, at der ved vurderingen af det lejedes værdi skal tages hensyn til forhold som nævnt i § 47, stk. 2 og 3, det vil sige, at der skal ske en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum for så vidt angår beliggenhed, art størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Ved sammenligningen ses bort fra følgende lejemål:

- Lejemål, som er forbedret efter reglerne § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable energiforbedringer og § 62 b om aftalte lejeforhøjelser.
- Lejemål omfattet af reglerne om indeksfinansieret boligbyggeri og lejemål, som er taget i brug efter den 31. december 1991.
- Lejemål, som på denne dato udelukkende benyttedes til erhvervsformål.
- Nyindrettede lejemål og enkeltværelser i en tagetage omfattet af § 53, stk. 3-5.
- Lejemål omfattet af lov om privat byfornyelse og lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Bestemmelsen indeholder endvidere i stk. 3 bestemmelse om, at lejeren kan kræve det for meget betalte tilbagebetalt, hvis lejen nedsættes. Sag om nedsættelse af lejen skal efter bestemmelsens stk. 4 indbringes for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne i henhold til bestemmelsens stk. 5 kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af de udgifter beboerrepræsentanterne har haft i forbindelse med sagen.

Det fremgår endelig af bestemmelsens stk. 6, at reglerne om nedsættelse af lejen i bestemmelsens stk. 1-3 ikke gælder for ustøttede private plejeboliger.

2.4.1.6. Lejeforhøjelse for øgede ejendomsskatter m.v.

Efter den gældende regel i lejelovens § 50 kan udlejeren forlange udgiften til øgede ejendomsskatter udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset at lejeren har aftalt uopsigelig med udlejeren.

Efter bestemmelsen i stk. 2, fordeles lejeforhøjelsen i forhold til den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje - i forhold til lejeværdien. For lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven er gældende - de såkaldte store ejendomme - fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i samme lovs §§ 10 og 11.

Af den gældende lejelovs § 50 stk. 3, følger, at lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er

pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Der er med bestemmelsen taget højde for den situation, at en skatteforhøjelse pålignes ejendommen fra et tidspunkt, som ligger før udlejerens modtager meddelelse om forhøjelsen. Udlejerens kan i så fald forlange lejeforhøjelse i en periode på 5 måneder efter det tidspunkt, hvor forhøjelsen er pålagt ejendommen.

Formkrav til lejeforhøjelsen er opregnet i § 50, stk. 4. Det fremgår heraf, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer. Herudover skal kravet indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 50, stk. 5, at hvis lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Er der valgt beboerrepræsentation i ejendommen, kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse. Ønsker udlejerens herefter at fastholde kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter lejerfristens udløb indbringe sagen for huslejenævnet.

Efter de gældende regler i § 51, stk. 1 og 2, 1.-3. pkt., i lejeloven finder reglerne i § 50 om lejeforhøjelse for forøgede ejendomsskatter tilsvarende anvendelse hvis ejendommen pålægges nye eller øgede udgifter til vand, el, renovation eller lignende efter takster fastsat eller godkendt af det offentlige eller vej- kloak eller lignende bidrag til det offentlige. Hvis bidraget er pålagt som en engangsydelse kan udlejerens udligne beløbet på lejerne over en 10-årig periode gennem en lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Efter den gældende § 51, stk. 2, 4. pkt., kan lejerne kræve, at udlejerens lejeforhøjelse som følge af bidrag, der er pålagt ejendommen som en engangsudgift, betales kontant.

Det følger af den gældende § 51, stk. 3, i lejeloven, at reglerne i § 50 også gælder udgifter til projektmateriale udarbejdet af en byggesagsrådgiver, jf. § 4, stk. 1, 2. og 3. pkt., i lov om privat byfornyelse, såfremt der ikke på baggrund af projektmaterialet indgås aftale om privat byfornyelse. Udlejerens kan, når udgiften er betalt, udligne denne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 12 måneder har dækket udlejerens udlæg med sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen kan dog alene opkræves med lige store beløb hos de lejere, som i fællesskab med ejeren har udpeget byggesagsrådgiveren efter § 4 i lov om privat byfornyelse, og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Videre følger af den gældende § 51, stk. 4, i lejeloven, at bestemmelsen i stk. 3 ligeledes finder anvendelse for udgifter til dækning af konsulentbistand i henhold til § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse.

2.4.1.7. Lejenedsættelse ved faldende udgifter til ejendomsskatter m.v.

Efter den gældende § 52, stk. 1, i lov om leje, skal udlejerens såfremt skatter, afgifter og bidrag, som nævnt i lovens §§ 50 og 51, bortfalder eller nedsættes, med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Bestemmelsen indebærer efter retspraksis at et fald i en enkelt afgift – uanset størrelsen af faldet – medfører et krav om lejenedsættelse, selv om faldet modsvares af stigninger i andre afgifter, eller stigningerne samlet set medfører en stigning i skatter og afgifter. Som konsekvens heraf skal der derfor udarbejdes én varsling vedrørende nedsættelsen og én vedrørende stigningen. Samtidig skal resultaterne heraf angives.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at i fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Af den gældende § 52, stk. 2, fremgår det, at udlejeren skal give lejerens skriftlig besked om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

2.4.1.8. Lejefastsættelse i indeksfinansierede ejendomme

Efter den gældende § 53 a i lov om leje kan lejen for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastningen af ejendommens værdi, uanset at lejen herved bringes over det lejedes værdi.

Det følger af den gældende § 53 a, stk. 2, at der som afkast kan beregnes den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan herudover beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsestotal efter fradrag af lejerindskud.

Videre fremgår det af bestemmelsens stk. 3, at driftsudgifterne, og forrentningen, jf. stk. 2, 2. pkt., kan reguleres med samme procentsats, som hovedstolen på indeksslånet reguleres med. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter, som er omfattet af de gældende bestemmelser i §§ 50-52 i lov om leje, det vil sige skatter, afgifter og bidrag m.v.

Lejen i de indeksfinansierede ejendomme fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses der bort fra forbedringer, som lejerens har bekostet.

Det fremgår af den gældende § 53 a, stk. 5, at lejeforhøjelse som følge af afkast og forrentning samt regulering heraf, jf. stk. 2, og 3, kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Formkravene til lejeforhøjelsen fremgår af den gældende § 53 a, stk. 6. Efter denne bestemmelse skal kravet og lejeforhøjelse fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer. Herudover skal kravet indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. den gældende § 53 a, stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Endelig fremgår det af den gældende § 53 a, stk. 7, at lejerens – hvis denne ikke kan godkende kravet om lejeforhøjelse – senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, skal fremsætte skriftlig indsigelse til udlejeren, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Hvis udlejeren herefter ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter lejerfristens udløb, indbringe sagen for huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer en særlig ordning for lejeregulering ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Ordningen indebærer, at lejefastsættelsen er undtaget fra reglerne om det lejedes værdi.

2.4.1.9. Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme

Efter den gældende § 53 b, i lejeloven, kan lejen for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, uanset ejendommens finansiering fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter den gældende § 53 a i lov om leje for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Bestemmelsen indeholder en særlig ordning for lejefastsættelse i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift. Ordningen indebærer, at lejen i disse ejendomme kan fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter den gældende § 53 a i lov om leje for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån

2.4.1.10. Undtagelse fra det lejedes værdi

Efter den gældende § 53 c i lov om leje finder reglerne i den gældende §§ 47-49 i lov om leje, der vedrører det lejedes værdi, ikke anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Det samme gælder for lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 1. januar 1989, og er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, hvis lejefastsættelsen sker efter den gældende § 53 b eller efter §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

2.4.1.11. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende § 106, stk. 1, nr. 1, kan huslejenævnet træffe afgørelse i tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.

2.4.1.12. Reglernes fravigelighed

Efter den gældende § 53, stk. 1, i lov om leje kan reglerne i §§ 47-52 ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

Videre fremgår det af den gældende § 53, stk. 2, at der ikke kan træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

2.4.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.4.2.1. Lejeforhøjelse i private lejeboliger

Reglerne i den gældende § 47 i lov om leje om, at udlejer har mulighed for at forlange lejeforhøjelse, såfremt den gældende leje er væsentligt under det lejedes værdi foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer.

Som en forenkling samles de gældende bestemmelser i § 47, stk. 1, litra d-g, i et nummer, så der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra alle lejeforhøjelser og

forbedringer, der er gennemført efter den tidligere og nugældende byfornyelseslovgivning. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Herudover foreslås det, at det gældende § 47, stk. 1, sidste pkt., udgår som overflødig, da lov om byfornyelse og boligforbedringer og lov om sanering er ophævet, og der derfor ikke længere foretages en første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse regler. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Endelig flyttes det gældende § 47, stk. 4, der er identisk med bestemmelsen i den gældende § 47 a, til § 44, stk. 5. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.2. Lejeforhøjelse i ustøttede private plejeboliger

Reglerne for lejefastsættelse i ustøttede private plejeboliger i den gældende lov om leje § 47 a, foreslås videreført med den ændring, at bestemmelsen i § 47 a, stk. 3, om at udlejeren kan kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen, flyttes til den generelle bestemmelse i forslagets § 44, stk. 5.

For at samle reglerne om lejefastsættelse for ustøttede private plejeboliger foreslås det at flytte § 49, stk. 6, i den gældende lejelov med en sproglig ændring til § 43 som et nyt stk. 6. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

2.4.2.3. Varsling

Reglerne om varsling i den gældende lov om leje § 48 foreslås videreført i § 44, stk. 1-4. Den foreslåede § 44, stk. 5, er en videreførelse af den gældende lov om leje § 47, stk. 4, og § 47 a, stk. 3, om at lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

2.4.2.4. Lejenedsættelse

Det foreslås, at de gældende regler i § 49, stk.1-5, om lejenedsættelse hvis lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi, videreføres.

Indholdet i det gældende stk. 6 om at bestemmelserne i stk. 1-3 ikke gælder ustøttede private plejeboliger videreføres i den foreslåede § 43, stk. 5. Det fremgår af denne bestemmelse, at reglerne i § 43, stk. 4 og 5 også gælder for udtøttede private plejeboliger.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

2.4.2.5. Lejeforhøjelse for øgede ejendomsskatter m.v.

Reglerne i den gældende lov om leje § 50 om udlejerens mulighed for at kræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendomsskatter på ejendommen foreslås med enkelte sproglige ændringer videreført. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Reglerne i den gældende lov om leje § 51, stk. 1 og stk. 2, 1.-3. pkt., om udlejerens mulighed for at kræve lejeforhøjelse hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende

bidrag til det offentlige foreslås med enkelte sproglige ændringer videreført. Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bestemmelsen i den gældende lov om leje § 51, stk. 2, 4., pkt. foreslås ikke videreført, idet bestemmelsen vurderes forbundet med unødigt administrativt besvær ligesom bestemmelsen ministeriet bekendt ikke anvendes i praksis.

Bestemmelsen i den gældende lov om leje § 51, stk. 3, om lejers mulighed for at indbetale hele forhøjelsen kontant på én gang foreslås ikke videreført. Bestemmelsen, vedrører lejeforhøjelse for afholdte udgifter til projektmateriale udarbejdet af en byggesagsrådgiver i henhold til lov om privat byfornyelse i sager, hvor der ikke indgås en aftale mellem lejerne og udlejeren om ombygning. I henhold til overgangsbestemmelsen i § 108, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling og byer, og henvisningen til overgangsbestemmelsen i § 203, stk. 5, i lov om byfornyelse kan udlejeren forsat afholde sådanne udgifter efter den nævnte bestemmelse i lov om privat byfornyelse.

Uagtet at der resterer tilsagn om støtte til byfornyelsesarbejder efter lov om privat byfornyelse, hvor arbejderne endnu ikke er igangsat eller gennemført, vurderer Transport- og Boligministeriet, at bestemmelsen i lejeloven om lejeforhøjelse for forgæves afholdte udgifter til projektmateriale er overflødig, idet der i alle resterende sager med uudnyttede tilsagn er indgået aftale mellem lejere og udlejere om hvilke arbejder, der skal gennemføres.

Bestemmelsen i den gældende lov om leje § 51, stk. 4, om udligning af udgifter til konsulentbistand i forbindelse med gennemførelse af projekter efter lov om privat byfornyelse foreslås videreført med sproglige ændringer. Det gældende § 51, stk. 4, henviser til det gældende § 51, stk. 3, som ikke videreføres. Det gældende § 51, stk. 3, 2. og 3. pkt. videreføres derfor i det nye § 47, stk. 3.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

2.4.2.6. Lejenedsættelse for faldende udgifter til ejendomsskatter m.v.

Efter den gældende § 52, stk. 1, i lov om leje, skal udlejeren foretage en lejenedsættelse, hvis skatter, afgifter og bidrag m.v. bortfalder eller nedsættes.

Bestemmelsen indebærer efter retspraksis, at et fald i en enkelt afgift – uanset størrelsen af faldet – medfører et krav om lejenedsættelse, selv om faldet modsvares af stigninger i andre afgifter, eller stigningerne samlet set medfører en stigning i skatter og afgifter. Som konsekvens heraf skal der derfor udarbejdes én varsling vedrørende nedsættelsen og én vedrørende stigningen. Samtidig skal resultaterne heraf angives.

Da det findes uhensigtsmæssigt, at udlejeren i denne situation skal foretage to varslinger, foreslås det på baggrund af et fælles forslag fra leje- og udlejerorganisationerne, at der i stk. 1 indsættes et nyt 2. pkt., der fastsætter, at nedsættelse af nogle udgifter med samtidig stigning i andre udgifter alene vil medføre et krav om lejenedsættelse, hvis det samlede resultat i forhold til gældende skatter og afgifter bliver en lejenedsættelse.

Der er ikke herudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.7. Lejefastsættelse i indeksfinansierede ejendomme

Bestemmelsen viderefører med enkelte sproglige ændringer den gældende lov om leje § 53 a om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri. Bestemmelsen indebærer særlige lejefastsættelsesregler, således at der efter et princip om omkostningsbestemt leje gives udlejeren adgang til - uanset om lejen herved måtte bringes til at overstige det lejedes værdi - at sikre faktisk dækning for de afholdte drifts- og kapitaludgifter.

Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.4.2.8. Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme

Bestemmelsen viderefører den gældende lov om leje § 53 b om lejefastsættelse for byggeri, taget i brug efter den 1. januar 1989, som er opført af og udlejes af realafgiftspligtige investorer. Bestemmelsen indebærer særlige lejefastsættelsesregler, således at der efter et princip om omkostningsbestemt leje gives udlejeren adgang til - uanset om lejen herved måtte bringes til at overstige det lejedes værdi - at sikre faktisk dækning for de afholdte drifts- og kapitaludgifter.

2.4.2.9. Undtagelse fra det lejedes værdi

Bestemmelsen i den gældende § 53 c, der fastsætter, at reglerne om det lejedes værdi i de gældende §§ 47-49 ikke gælder for indeksfinansierede ejendomme samt for lejemål i ejendomme, taget i brug efter den 1. januar 1989, som er opført af og udlejes af realafgiftspligtige investorer, videreføres bortset fra henvisningen til boligreguleringslovens §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4. Henvisningen betragtes som overflødig, idet forholdet er reguleret af de foreslåede bestemmelser i §§ 19-23, jf. § 25, stk. 4.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

2.4.2.10. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Som led i sammenskrivningen foreslås, at bestemmelser om huslejenævnets kompetence indsættes i hvert enkelt kapitel. Reglerne har hidtil være samlet i en bestemmelse.

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om lejeregulering og lejefastsættelse foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført i kapitel 4. Der er ikke tilsigtet indholdsmæssige ændringer.

Den foreslåede § 53, viderefører med sproglige ændringer den gældende bestemmelse i § 53, stk. 1, i lov om leje, om parternes mulighed for at fravige reglerne om regulering af lejen efter henholdsvis det lejedes værdi eller som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter og stk. 2, om, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Som § 53, stk. 3, foreslås indsat en ny bestemmelse om at bestemmelserne i §§ 49-53 ikke kan fraviges. Forslaget er udtryk for en kodificering af gældende ret om, at reglerne i den gældende lejelov og den gældende boligreguleringslov, om lovenes anvendelsesområde, er ufravigelige. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.5. Fri leje

2.5.1. Gældende ret

2.5.1.1. Aftalt fri leje

I såvel regulerede som uregulerede kommuner kan huslejen i nogle tilfælde efter aftale fastsættes frit.

Efter den gældende § 53, stk. 3-5, i lov om leje samt gældende § 15 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan huslejen i de tilfælde, som er omfattet af bestemmelserne, efter aftale fastsættes frit, det vil sige til markedsleje.

Efter disse regler kan det således aftales, at huslejen sættes til en leje, der overstiger det lejedes værdi. Reglerne indebærer dermed undtagelser fra lejelovgivningens regler om det lejedes værdi og omkostningsbestemt husleje. Aftales lejen fastsat til markedsleje, kan lejen alene kræves nedsat, hvis den anses for urimelig i henhold til aftalelovens § 36.

Af den gældende § 53, stk. 3, følger det, at lejen kan fastsættes til markedslejen i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991.

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.

Anvendelse af ordningen med fri lejefastsættelse efter § 53, stk. 3, kræver en aftale om, at lovens bestemmelser om fastsættelse af lejen efter principperne om det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje er fraveget i lejeforholdet.

Det fremgår af den gældende § 53, stk. 4, at ordningen om mulighed for at fravige lovens regler om omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi endvidere gælder for lejeaftaler om beboelseslejligheder i lokaler, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at det er en betingelse for, at huslejen kan fastsættes frit, og at de øvrige lejefastsættelsesregler dermed er fraveget, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Det bemærkes, at den ændrede anvendelse fra erhverv til beboelse skal være lovlig i forhold til byggelovgivningen.

Endelig fremgår det af den gældende § 53, stk. 5, at ordningen om fri leje gælder, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, der den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet

byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejerens med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Det fremgår af den gældende § 53, stk. 6, at lejeforhøjelse for de af § 53, stk. 3-5, omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

En aftale om, at lejen fastsættes til markedslejen, kan således suppleres med aftale om, at lejen løbende kan reguleres efter nettoprisindeks. Er der ikke indgået aftale om regulering af lejen, kan udlejerens ikke kræve lejeforhøjelse i lejeperioden.

2.5.1.2 Huslejenævnets kompetence og fravigelighed af bestemmelserne i kapitel 5

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 6, kan huslejenævnet træffe afgørelse i tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3-5, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3-5, er rimelig, jf. aftalelovens § 36. Huslejenævnet kan endvidere træffe afgørelse i tvister om, hvorvidt de formelle krav til lejeaftalen er overholdt.

Endelig kan huslejenævnet efter gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 9, afgøre uenighed om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 54, stk. 1, nr. 3.

2.5.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.5.2.1. Aftalt fri leje

Reglerne om fri leje foreslås med en enkelt indholdsmæssig ændring, som imidlertid vurderes at være uden praktisk betydning, videreført i kapitel 5.

Forslaget er en sammenskrivning af gældende rets § 53, stk. 3 – 6, i lejeloven, og § 15 a i boligreguleringsloven.

Det foreslås, at indholdet af den gældende lejelovs § 53, stk. 4, 1. og 2. pkt., skrives sammen, således at bestemmelsen bliver lettere at forstå.

Det indebærer, at også lokaler, der den 31. december 1991 ikke benyttedes til, men var indrettet til erhvervsformål, vil være omfattet af ordningen om fri husleje. Forslaget indebærer en indholdsmæssig ændring, som imidlertid vurderes at være uden nævneværdig praktisk betydning.

Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.5.2.2. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om fri leje foreslås uden indholdsmæssige ændringer videreført i kapitel 5.

Der foreslås indsat en ny bestemmelse om fravigeligheden af bestemmelserne i kapitel 5. Bestemmelsen er udtryk for en kodificering af gældende ret. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.6. Betaling af leje

2.6.1. Gældende ret

2.6.1.1. Betalingssted og betalingstidspunkt

I den gældende lejelovs §§ 32 og 33 er fastsat nærmere regler for lejerens betaling af husleje m.v. Der er regler om stedet for betaling af husleje, og regler som fastlægger længden af den periode, udlejeren kan kræve leje for ad gangen.

Af den gældende § 32 i lejeloven fremgår det, at udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Hvis udlejeren ikke har anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejers bopæl her i landet. Endvidere fremgår af bestemmelsen, at indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Reglen fastlægger, hvordan lejeren skal foretage indbetalinger, som udspringer af lejeforholdet, til udlejeren. Det fremgår af bestemmelsen, at indbetaling til et pengeinstitut under alle omstændigheder anses for betaling på det anviste betalingssted, også i de tilfælde hvor udlejeren har oplyst eksempelvis sin bopæl som betalingssted. Lejeren vil således altid kunne opfylde sin betalingsforpligtelse ved at indbetale til et pengeinstitut.

Langt de fleste lejere indbetaler i dag deres husleje til udlejers konto i et pengeinstitut. I mange tilfælde sker indbetalingen via Nets (Betalingservice). Lejeren kan dog ikke forpligtes til at indbetale husleje via Betalingservice.

Af den gældende § 33 i lejeloven fremgår de nærmere regler for, hvornår husleje anses for betalt rettidigt, samt regler om hvor lang en periode husleje kan opkræves for ad gangen.

Husleje anses for betalt rettidigt, når betaling sker senest på forfaldsdagen. Hvis der ikke er aftalt en forfaldsdag, vil forfaldsdagen være den 1. i måneden. Det er vigtigt at kunne fastslå det præcise tidspunkt for rettidig betaling af husleje i tilfælde, hvor udlejeren under iagttagelse af en række formelle regler skrider til en ophævelse af lejeaftalen som følge af lejers manglende betaling af husleje

Hovedreglen for huslejebetaling er forudbetaling for en måned ad gangen. Det er dog muligt at aftale, at leje skal betales for en kortere periode, fx hver 14. dag, eller for en længere periode, dog højst for 3 måneder ad gangen.

Leje for ustøttede private plejeboliger kan dog ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen. Dermed ligestilles sådanne plejeboliger med lejeforhold om ustøttede almene plejeboliger.

Det fremgår endvidere af den gældende § 33 i lejeloven, at lejeren i tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb kun er pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Lejeren kan således højst kunne tilpligtes at betale husleje indtil udløbet af en opsigelsesperiode eller ved udløbet af en tidsbegrænsningsperiode.

Det bemærkes dog, at det er muligt for udlejeren inden for rammerne af bestemmelsen at aftale en istandsættelsesperiode inden lejemalets ophør og opkræve leje i perioden.

2.6.1.2. Depositum og forudbetalt leje

Af den gældende § 34, stk. 1, i lejeloven fremgår, at udlejeren i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kan kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at udlejeren ved lejemålets indgåelse ud over depositum kan kræve lejen forudbetalt for et tidsrum på op til 3 måneder.

Endelig fremgår det af bestemmelsen, at i fremlejeforhold kan lejeren ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

Reglerne om depositum og forudbetalt leje har til formål at beskytte udlejeren mod tab i situationer, hvor lejeren misligholder sine forpligtelser. Et depositum udgør udlejerens sikkerhed for de krav, udlejeren måtte have mod lejeren ved dennes fraflytning, herunder krav som følge af istandsættelse af de fraflyttede lokaler.

Den forudbetalte leje udgør for udlejeren en sikkerhed for lejebetalingen i den sidste del af lejeperioden. Lejeren kan bo den forudbetalte leje op sidst i lejeperioden. Lejeren er i den situation dog fortsat forpligtet til at betale forbrugsudgifter, det vil sige udgifter til varme, vand m.v.

Både depositum og forudbetalt leje kan hver for sig kræves indbetalt med et beløb svarende til højst 3 måneders leje. Der er intet til hinder for, at udlejeren kræver mindre beløb indbetalt, end hvad loven giver mulighed for. Udlejeren kan dog hverken ved lejeaftalens indgåelse eller efterfølgende ændre på fordelingen mellem depositum og forudbetalt leje ved fx at kræve depositum svarende til 4 måneders leje og forudbetalt leje svarende til 2 måneders leje.

Den særlige regel om fremlejetageres betaling af depositum giver mulighed for, at fremlejetager kan stille sikkerhed på anden måde end ved indbetaling af depositum fx i form af en bankgaranti eller en deponeringskonto.

Både depositum eller sikkerhedsstillelse i form af bankgaranti m.v. samt forudbetalt leje er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, hvilket indebærer, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, hvis depositum m.v. ikke er indbetalt rettidigt.

Det fremgår af den gældende § 34, stk. 2, i lejeloven, at huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. lovens § 7, stk. 1, 2. pkt.

Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejeren søge huslejenævnet om samtykke til at forlange et større depositum end det, der kan opkræves efter stk. 1. Udlejerens krav om større depositum kan eksempelvis stilles i tilfælde, hvor lejeren foretager større installationer i det lejede, og der ikke stilles sikkerhed på anden måde. Dette kan fx være sikkerhed i form af en panteret eller garantistillelse.

2.6.1.3. Regulering af depositum og forudbetalt leje

Det fremgår af den gældende § 34, stk. 3, at gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. Dette gælder også, hvis lejeren i et fremlejeforhold har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren i takt med, at der sker reguleringer af huslejen i opadgående retning, kan forlange både depositum og forudbetalt leje reguleret i forhold til den lejeforhøjelse, der er årsag til reguleringen.

Det fremgår af § 34, stk. 4, at regulering af depositum, forudbetalt leje eller sikkerhed i form af bankgaranti m.v. er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Som ovenfor nævnt indebærer dette, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, hvis de beløb, depositum m.v. reguleres med, ikke betales rettidigt.

2.6.1.4. Strafbestemmelse

Af den gældende § 34, stk. 6, i lejeloven fremgår, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene forlanger forudbetalt leje og depositum i strid med stk. 1, 1. og 4. pkt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere af regulerede lejemål kan straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder, hvis udlejeren forlanger højere depositum eller forudbetalt leje, end fastsat i lejelovens § 34, stk. 1.

2.6.1.5. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 2, kan huslejenævnet træffe afgørelse i tvister om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter lejelovens § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges.

En fravigelse af § 34 kan indebære, at udlejeren kan opkræve større beløb i form af depositum m.v. end angivet i bestemmelsen, hvis dette findes rimeligt.

Efter den gældende § 35 i lejeloven kan reglerne i § 32, § 33, stk. 3-5, og § 34 ikke ved aftale fraviges til skade for lejer.

2.6.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.6.2.1. Betalingssted og betalingstidspunkt

Reglerne om, hvor huslejen skal betales og tidspunktet for betaling af husleje, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Det er af hensyn til overskueligheden fundet hensigtsmæssigt at bytte rundt på stk. 3 og 4 i den gældende § 33. Derved opnås, at stk. 1-3, som handler om længden af perioden, der kan betales leje for ad gangen, står samlet.

Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.6.2.2. Depositum og forudbetalt leje

Reglerne om lejerens betaling af depositum og forudbetalt leje foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.6.2.3. Regulering af depositum og forudbetalt leje

Reglerne om regulering af depositum og forudbetalt leje foreslås videreført med en enkelt indholdsmæssig ændring.

Det findes hensigtsmæssigt, at det præciseres i lovens § 60, stk. 1, sidste pkt., at det ikke kun er ved lejeforhøjelser, der kan ske regulering af depositum og forudbetalt leje, men at dette også skal ske ved nedsættelser af lejen med den virkning, at både depositum og forudbetalt husleje reguleres i nedadgående retning.

Der er ikke herudover foreslået indholdsmæssige ændringer.

2.6.2.4. Strafbestemmelse

Reglen om straf for den udlejer, som i ejendomme med omkostningsbestemt husleje, opkræver depositum og forudbetalt leje i strid med lovens § 59, stk. 1 og 3, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.6.2.5. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Som led i sammenskrivningen foreslås, at bestemmelser om huslejenævnets kompetence indsættes i hvert enkelt kapitel. Reglerne har hidtil været samlet i én bestemmelse.

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 59 foreslås videreført med en enkelt mindre indholdsmæssig ændring, idet nævnets kompetence udvides til også at afgøre tvister omfattet af § 60, stk. 1, sidste pkt. Det vil sige tvister om tilbagebetaling af en del af depositum og forudbetalt leje som følge af en lejenedsættelse.

Den foreslåede § 64 om reglernes fravigelighed viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende bestemmelse i § 35 om parternes mulighed for at fravige reglerne i kapitlet.

2.7. Betaling for varme, vand, køling og el m.v.

3.7.1. Gældende ret

2.7.1.1. Udgifter til varme og opvarmning af vand

Det følger af den gældende lejelovs § 36, at hvis udlejeren leverer varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.

Efter den gældende lejelovs § 36, stk. 2, kan udgifterne dog indeholdes i lejen ved udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller enkelte værelser til beboelse.

Udgifterne opgøres efter den gældende lejelovs § 37 i et særskilt forbrugsregnskab for varme og opvarmning af vand.

Det følger af den gældende lejelovs § 37, stk. 2, at rabatydelser og lign. skal godskrives regnskabet.

Bestemmelserne fastslår den hovedregel, at udgifter til varme og opvarmning af vand ikke kan indeholdes i huslejen men skal opkræves i et særskilt regnskab for varme og opvarmning af vand.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 3, kan udlejeren i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Af den gældende lejelovs § 37, stk. 4, fremgår, at udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling.

Bestemmelserne gør op med de udgifter, som kan medtages i regnskabet for varme og opvarmning af vand. Disse udgifter omfatter udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden, udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, samt udgifter til energimærkning.

I den gældende lejelovs § 46 a, stk. 1, er det bestemt, at hvis en godkendt energikonsulent har udarbejdet energimærkning, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal udlejeren orientere lejerne herom og på en lejers forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

Af den gældende lejelovs § 46 a, stk. 2, fremgår, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og dækning af de driftsudgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse.

2.7.1.2. Udgifter til køling

Det følger af den gældende lejelovs § 36, stk. 2, at hvis der er truffet beslutning om, at lejerens forbrug af køling skal fordeles efter målere, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet.

Efter den gældende lejelovs § 36, stk. 2, kan udgifterne dog indeholdes i lejen ved udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller enkelte værelser til beboelse.

Bestemmelserne fastslår den hovedregel, at udgifter til køling ikke kan indeholdes i huslejen, hvis det er besluttet, at lejerens forbrug af køling skal fordeles efter måling. Disse udgifter skal opkræves i et særskilt regnskab for køling.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 3, kan udlejeren i regnskab for køling kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Bestemmelserne gør op med de udgifter, som kan medtages i regnskabet for køling. Disse udgifter omfatter udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden samt udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Det følger af den gældende lejelovs § 37, stk. 2, at rabatydelser og lign. skal godskrives regnskabet.

Udgifterne opgøres efter den gældende lejelovs § 37 i et særskilt forbrugsregnskab for køling.

Det er en betingelse for at opkræve udgifter til køling i regnskabet, at der er installeret egnede forbrugsmålere, og udgiften fordeles på grundlag af disse.

2.7.1.3. Udgifter til koldt vand

Det følger af den gældende lejelovs § 36, stk. 2, at hvis der er truffet beslutning om, at lejerens forbrug af vand skal fordeles efter målere, kan udlejerens kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. Udgifterne opgøres efter den gældende lejelovs § 37, stk. 1, i et særskilt forbrugsregnskab for vand.

Udgifter til koldt vand kan kun opkræves over regnskabet for vand, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere og udgiften fordeles på grundlag af disse.

Det følger af den gældende lejelovs § 37, stk. 2, at rabatydelser og lign. skal godskrives regnskabet.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 5, kan udlejerens i vandregnskabet medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

2.7.1.4. Udgifter til el og gas

Efter den gældende lejelovs § 45 d, stk. 1, finder reglerne om forbrugsregnskab tilsvarende anvendelse for leverance af el og gas fra udlejerens til opvarmning og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning.

Af den gældende lejelovs § 45 d, stk. 2, fremgår, at hvis udlejerens leverer el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling på grundlag af godkendte individuelle elektricitetsmålere.

I den gældende lejelovs § 45 d, stk. 3, er det fastsat, at udlejerens, beboerrepræsentanterne og lejerflertallet har mulighed for at forlange, at der etableres direkte kundeforhold til leverandøren for den enkelte lejer. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af el til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om aflæggelse af regnskab m.v. for varme og varmt vand finder tilsvarende anvendelse for udlejerens leverance af el og gas til opvarmning samt el til andre formål. Dette indebærer, at såfremt disse udgifter afregnes og fordeles efter målere, vil udlejerens opkrævning af udgifter skulle ske i et regnskab for disse udgifter svarende til det, der gælder for udgifter til varme og varmt vand.

2.7.1.5. A conto-betaling af forbrugsudgifter

Efter den gældende lejelovs § 42, stk. 1, kan udlejerens med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejerens kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

Af den gældende lejelov § 42, stk. 2, fremgår, at bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalingen.

Det følger af den gældende lejelovs § 42, stk. 3, at de samlede bidrag for 1 år for henholdsvis varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling højst må opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance. Ved forhøjelse af det løbende acontobidrag kan det månedlige bidrag højst forøges til 1/12 af den samlede udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

Det følger af bestemmelsen, at der ikke er gælder et maksimum for den enkelte lejers acontobetaling, men at lejernes samlede acontobetaling ikke må overstige det beløb, som forventes at være den samlede udgift.

Hvis udlejeren i regnskabsåret vil forhøje lejernes månedlige acontobetaling, vil dette kun kunne ske med 1/12 af den samlede forhøjelse. Dette indebærer, at jo senere i regnskabsåret, forhøjelsen sker, jo større del af forhøjelsen vil skulle opkræves ved regnskabsafregningen som tillægsbetaling.

2.7.1.6. Forbrugsregnskaber

Efter den gældende lejelovs § 38 skal forbrugsregnskabet indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejeren efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det følger af den gældende lejelovs § 39, stk. 1, at medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand og for køling den 1. juni.

Efter den gældende lejelovs § 39, stk. 2, kan udlejeren med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal begynde på en anden dato, jf. dog stk. 3 og 4. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Af den gældende lejelovs § 39, stk. 3, fremgår, at for ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, og for ejendomme, hvor leverancen af køling sker fra et kollektivt kølingsforsyningsanlæg, skal forbrugsregnskabet følge forsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

I den gældende lejelovs § 39, stk. 4, er det bestemt, at for ejendomme, hvor leverancen af vand sker fra en kommune eller et vandværk, skal regnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, som udlejeren afregner efter med kommunen eller vandværket.

I henhold til den gældende lejelovs § 37, stk. 6, gælder, at skal en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover indgå i et forbrugsregnskab, nedsættes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

Det følger af den gældende lejelovs § 40, stk. 1, at udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, fordeles mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

Bestemmelsen fastsætter således, hvordan udgifterne til varme og opvarmning af vand skal fordeles i ejendomme, hvor der ikke er opsat målere. Dette kan være tilfældet i ejendomme, som er undtaget fra kravet om forbrugsmåling.

I den gældende lejelovs § 41, stk. 1, er det fastsat, at hvis udgifterne til varme fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmefordelingsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til opvarmning af brugsvand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Det følger af den gældende lejelovs § 41, stk. 2, at hvis udlejeren leverer henholdsvis vand og køling, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgifterne fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af vand og køling er påbudt i henhold til lov. Beslutningen er bindende for alle lejere uanset tidligere aftale.

Bestemmelserne sikrer, at udlejeren har hjemmel til at installere målere i tilfælde, hvor dette bliver påbudt i henhold til lov. Overgang til afregning efter målere kan ske, uanset at det må anses for at være et vilkår i lejeforholdet, at afregning sker på andet grundlag.

Af den gældende lejelovs § 41, stk. 3, følger, at udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning om, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig. Udgifter som følge af ændret fordeling betragtes i henhold til den gældende lejelovs § 41, stk. 4, som forbedring.

Bestemmelsen vedrører de leverancer, hvor der ikke efter gældende regler er pligt til at afregne efter målere. For sådanne leverancers vedkommende kan udlejeren modsætte sig et krav fra beboerrepræsentanterne eller lejerne om opsætning af målere, hvis dette ikke kan anses at være rimeligt og hensigtsmæssigt. Det er samtidig fastslået, at opsætning af måler samt andre udgifter i den forbindelse anses for en forbedring og kan dermed danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 41, stk. 5, at beslutninger om ændret fordeling af udgifter til varme og køling kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse. Beslutninger om ændret fordeling af udgifter til vand kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Det følger af den gældende lejelovs § 45 d, stk. 3, at udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve, at lejerne fremover betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af el til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

Det hermed fastsat, at det er en betingelse for ændring af fordeling af udgifter, at ændringen varsles over for lejerne med en frist på 6 uger.

I henhold til den gældende lejelovs § 43 skal forbrugsregnskabet være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg til varme og opvarmning af brugsvand samt køling, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end ovennævnte frist.

Bestemmelsen fastsætter fristerne for aflæggelse af forbrugsregnskaber. Hovedreglen er, at regnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. For udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg til varme og opvarmning af brugsvand samt køling, kan udlejeren dog vælge at fremsende regnskabet til lejerne således, at det kommer frem senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end 4-måneders fristen.

Det følger af den gældende lejelovs § 44, at når et forbrugsregnskab er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give lejeren eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Der er ingen formkrav til lejerens krav, som dermed kan fremsættes ved simpel meddelelse. Bestemmelsen giver ikke lejerne adgang til at undersøge ejendommens fysiske anlæg.

Efter den gældende lejelovs § 45 kan lejeren skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber, senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejeren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod regnskabet. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt lejerne eller beboerrepræsentanterne gør indsigelse imod regnskabet, vil det påhvile udlejeren at indbringe sagen for huslejenævnet, hvis kravet om efterbetaling fastholdes. Hvis lejernes eller beboerrepræsentanternes indsigelse vedrører andet end spørgsmålet om efterbetaling fx tilbagebetaling, er disse henvist til selv at indbringe sagen for huslejenævnet. Det er en betingelse, at indsigelsen er specificeret således, at det fremgår heraf, på hvilke punkter i regnskabet indsigelsen retter sig.

Af den gældende lejelovs § 45 a, stk. 1, fremgår, at hvis lejeren i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejeren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Efter den gældende lejelovs § 45 a, stk. 2, gælder, at hvis lejeren i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejeren eller fradrages i første lejebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt.

I den gældende lejelovs § 45 b, stk. 1, er det bestemt, at hvis forbrugsregnskabet ikke er kommet frem til lejeren rettidigt, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Af den gældende lejelovs § 45 b, stk. 2, gælder, at såfremt regnskabet ikke er fremsendt inden 2 måneder efter den fristen, kan lejeren undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Når regnskabsåret udløber, og udlejeren aflægger forbrugsregnskab, kan de ikke-betalte acontobidrag opkræves heri.

Det følger af den gældende lejelovs § 45 c, stk. 1, at hvis udlejeren som følge af en undskyldelig fejl ikke har medtaget en udgiftspost på forbrugsregnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af det overførte beløb.

I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne følger det af den gældende lejelovs § 45 c, stk. 2, at udlejeren snarest skal rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

2.7.1.7. Bemyndigelser m.v.

I den gældende lejelovs § 37, stk. 7 er det fastsat, at boligministeren kan fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejeren kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

I den gældende lejelovs § 40, stk. 3, er det fastsat, at boligministeren kan fastsætte regler om, hvordan udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til varme og opvarmning af brugsvand samt køling, som er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles mellem ejendommens lejligheder og lokaler.

Bemyndigelserne er endnu ikke udnyttet.

2.7.1.8. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 7, afgør huslejenævnet tvister om lejerens betaling for temperaturregulering, vand og el efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag, om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere af vand- og kølingsforbrug.

Huslejenævnet har således hjemmel til at tage stilling til, om udlejerens afvisning af at opsætte målere til fordeling af forbrug er begrundet i, at dette i den foreliggende situation ikke er rimeligt og hensigtsmæssigt.

2.7.1.9. Fravigelse

Efter den gældende lejelovs § 46 kan bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, § 37, stk. 3-5, og § 39, stk. 3, ikke fraviges. De øvrige bestemmelser i kapitlet kan ikke fraviges til skade for lejere.

2.7.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med henblik på forenkling og harmonisering af reglerne vurderer Transport- og Boligministeriet det hensigtsmæssigt, at bestemmelserne i lejeloven om lejerens betaling for forbrug redigeres i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (målerbekendtgørelsen), der er udstedt med hjemmel i byggeloven.

Det foreslås på den baggrund, at der som en redaktionel ændring af reglerne tages udgangspunkt i, at forbrugsudgifter fordeles efter målere. I de tilfælde, hvor ejendommen er undtaget fra krav om forbrugsmålere, herunder hvis kommunalbestyrelsen har dispenseret, fastsættes der regler om en anden fordeling.

Det foreslås således, at lejeloven kun indeholder regler om ændret fordeling i de tilfælde, hvor dette ikke vil være i strid med målerbekendtgørelsens krav om individuel forbrugsmåling. Endvidere foreslås, at bestemmelserne vedrørende de enkelte typer af forbrugsudgifter behandles separat. Det foreslåede kapitel indeholder derfor en række sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke foreslået indholdsmæssige ændringer af bestemmelserne og derfor ikke tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Bestemmelserne regulerer forholdet mellem udlejeren og lejerne i relation til måling, fordeling og betaling for forbrug, hvor retsstillingen ikke følger af målerbekendtgørelsen.

Målerbekendtgørelsen fastsætter kravene til individuel måling af el, gas, vand, varme og køling i både nybyggeri og bestående bebyggelse og finder anvendelse for boliger med selvstændigt køkken med indlagt vand og afløb. Det følger af bekendtgørelsen, at målerne skal anvendes til måling af forbruget, således at der i forholdet imellem kunde og leverandør kan ske afregning efter det registrerede forbrug. Bekendtgørelsen fastsætter for hvilke forbrug, der skal måles på henholdsvis enhedsniveau (lejligheden) og på ejendomsniveau. Pligten til at afregne den enkelte lejers forbrug efter måler i lejeforhold, hvor udlejeren leverer forbrugsydelse, er fastsat i lejelovgivningen. Målerbekendtgørelsen regulerer ikke forbrugsmåling vedrørende enkelte værelser til beboelse. Forslaget indeholder derfor tillige bestemmelser herom.

Ifølge målerbekendtgørelsen er der et ubetinget krav om individuel måling af varme. Undtagelse fra dette krav kan alene gives af kommunalbestyrelsen ud fra en konkret vurdering. Det betyder, at udgifter til varme alene fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang i de situationer, hvor kommunalbestyrelsen har givet dispensation hertil. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan påklages til Nævnenes Hus efter reglerne i byggeloven.

Vedrørende opvarmning af vand er der ifølge målerbekendtgørelsen krav om individuel måling, hvis dette er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt. Det er udlejeren, som selv skal foretage denne vurdering og dermed selv påse, hvorvidt installationen af individuelle målere er teknisk mulig og rentabel.

Ifølge målerbekendtgørelsen kan ejendomme være helt eller delvis undtaget fra de gældende krav om individuel måling, såfremt individuel måling ikke er teknisk gennemførlig eller omkostningseffektiv. Endvidere kan kommunerne dispensere fra reglerne om obligatorisk måling. I de tilfælde, hvor en ejendom helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling, indeholder forslaget regler om alternativ fordeling.

Det foreslås endvidere at samordne reglerne for gas og el, hvor retsstillingen efter de gældende regler er uklar.

Den gældende lejelovs § 46 a, stk. 2, hvorefter beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har ret til at foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, når lejerne samtidig anviser mulighed for finansiering og dækning af driftsudgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, foreslås ikke videreført, da lejerne uden hjemmel vil kunne foreslå udlejeren at gennemføre de arbejder, som er angivet i en energiplan.

Den gældende lejelovs § 46 a, stk. 3, om beboerrepræsentanternes eller et flertal af lejernes mulighed for under visse betingelser at forlange energibesparende arbejder udført, foreslås flyttet til kapitel 16.

Den gældende lejelovs § 46 b om kommunens mulighed for at gribe ind over for en udlejer, som undlader at levere pligtig opvarmning og varmt vand til en ejendom, betragtes som en offentligretlig bestemmelse, som foreslås flyttet til lov om boligforhold.

2.7.2.1. Udgifter til varme og opvarmning af vand

Det foreslås med sproglige ændringer at videreføre § 36, stk. 1, i den gældende lejelov om udlejerens mulighed for at kræve udgifter til varme og opvarmning af vand refunderet af lejerne. Ligeledes foreslås den gældende lejelovs § 36, stk. 3 og 4, om, at udgifterne til varme og opvarmning af vand kan indeholdes i lejen ved lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse og udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el. lign., hvis vedtægter, fundats el.lign., er godkendt af det offentlige, som er undtaget fra individuel måling i medfør af byggeloven, videreført.

Det foreslås endvidere at videreføre § 40, stk. 1, i den gældende lejelov om fordeling af udlejerens udgifter til varme og opvarmning af vand med udgangspunkt i, at der er krav om måling af forbruget af varme.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.2. Udgifter til køling

Det foreslås at videreføre den gældende lejelovs § 36, stk. 2, og § 40, stk. 2, for så vidt angår udlejerens mulighed for at få sine udgifter til køling refunderet hos lejeren med sproglige ændringer. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.3. Udgifter til koldt vand

Det foreslås at videreføre den gældende lejelovs § 36, stk. 2, og § 40, stk. 2 og 3, for så vidt angår udlejerens mulighed for at få sine udgifter til koldt vand refunderet hos lejeren med sproglige ændringer. Herudover videreføres med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 41, stk. 2, 4 og 5, om lejernes, beboerrepræsentanternes og udlejerens mulighed for at kræve, at fordelingen skal ske efter måling.

Endvidere videreføres med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 41, stk. 4, om at udgifterne betragtes som forbedring og § 41, stk. 5, om varsel for gennemførelse af beslutning om opsætning af målere. Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.4. Udgifter til el og gas

Det foreslås at videreføre den gældende lejelovs § 45 d om, at udlejerens leverance af el og gas er omfattet af reglerne om forbrugsudgifter, herunder om udlejerens mulighed for at få sine udgifter til el refunderet hos lejere af enkeltværelser til beboelse med sproglige ændringer. Bestemmelserne indeholder endvidere regler om udlejerens, beboerrepræsentanternes og lejerflertallets mulighed for at forlange, at der etableres direkte kundeforhold imellem den enkelte lejer og leverandøren. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.5. A conto-betaling af forbrugsudgifter

Det foreslås at videreføre § 42 i den gældende lejelov om udlejerens ret til at forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag vedrørende forbrugsleverancer med sproglige ændringer. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.6. Forbrugsregnskaber

Det foreslås at videreføre med sproglige ændringer § 37 og § 45 d, stk. 1, i den gældende lejelov om opdeling i særskilte forbrugsregnskaber samt afgrænse, hvilke udgifter, der kan indgå i regnskaberne og § 46 a, stk. 1 om udlejerens pligt til at orientere lejerne om, at der er udarbejdet energimærke for ejendommen samt give dem adgang til dokumentationen.

Det foreslås at videreføre § 38 i den gældende lejelov om gyldighedsbetingelser for forbrugsregnskabet med sproglige ændringer. Det er dog i bestemmelsen præciseret, at der med den endelige afregning menes den endelige afregning af leverancen fra det kollektive forsyningsanlæg.

Det foreslås tillige at videreføre § 39 i den gældende lejelov om fastlæggelse af regnskabsåret for forbrugsregnskabet og med redaktionelle ændringer at videreføre § 43 i den gældende lejelov om fristerne for, hvornår forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne med den ændring, at fristen for aflæggelse af vandregnskab over for lejerne sidestilles med de øvrige forbrugsregnskaber.

Den gældende lejelovs § 43 om frister for aflæggelse af forbrugsregnskaber foreslås tillige videreført.

Endvidere foreslås at videreføre § 44 i den gældende lejelov om lejerens adgang til at gøre sig bekendt med bilagene til forbrugsregnskaberne og med sproglige ændringer at videreføre § 45 i den gældende lejelov om lejerens mulighed for at gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber.

Endvidere foreslås med sproglige ændringer at videreføre § 45 a i den gældende lejelov om udligning af for meget eller for lidt betalt a conto-bidrag og § 45 b i den gældende lejelov, som angiver, hvornår udlejeren mister retten til at kræve tillægsbetaling.

Endelig foreslås at videreføre § 45 c i den gældende lejelov, som angiver, hvordan udlejeren kan rette op på en undskyldelig fejl i regnskabet.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.7. Bemyndigelser m.v.

Det foreslås at videreføre § 37, stk. 7, i den gældende lejelov, som giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejeren kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

Det foreslås endvidere at videreføre § 40, stk. 3, i den gældende lejelov, som giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om fordeling af udgifter til kontrol m.v. af tekniske anlæg efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger med sproglige ændringer.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.8. Huslejenævnets kompetence

Det foreslås med redaktionelle ændringer at videreføre den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 7, 1.-4. led, om, at uenighed om lejerens betaling for varme, køling, vand og el, herunder acontobidrag, afgøres af huslejenævnet.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.7.2.9. Fravigelse

Det foreslås at videreføre § 46 i den gældende lejelov om, hvilke bestemmelser der ikke kan fraviges.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.8. Betaling for fælles programforsyning og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

2.8.1. Gældende ret

2.8.1.1. Lejerens betaling til fællesantenne m.v.

I den gældende lejelovs kapitel VII A er fastsat nærmere regler for lejerens betaling for fælles programforsyning og for adgang til internet. Udlejeren har ikke pligt til at levere fælles programforsyning og/eller fællesadgang til elektroniske kommunikationstjenester (adgang til internet). Hvis udlejeren ikke leverer nogen af disse ydelser, finder reglerne i lejelovens kapitel VII A ikke anvendelse.

Hvis udlejeren leverer fælles programforsyning og/eller internetadgang, kan udlejeren efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 1.-3. pkt., når ejendommen er forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller når ejendommen har programforsyning udefra, forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på de lejemål i ejendommen, som ifølge aftale med lejeren er forpligtet til at bidrage til fællesantenneanlægget eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Det fremgår endvidere § 46 c, stk. 1, 7. pkt., at de ovennævnte udgifter ikke kan indeholdes i lejen.

Efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 2, kan udlejeren, når denne efter aftale med lejeren har etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Uden aftale kan udlejeren dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejeren at udføre efter anden lovgivning. Udlejeren kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 3, er lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

De nævnte bestemmelser finder anvendelse, når der er indgået aftale mellem udlejeren og de enkelte lejere om, at udlejeren leverer fælles programforsyning eller adgang til fælles forsyning med internet i ejendommen. Det vil være fastsat i lejeaftalen, hvis lejeren er forpligtet til at deltage i den fælles forsyning.

Som det fremgår, kan udlejeren kræve de udgifter, udlejeren afholder til tv-forsyning, internet m.v., refunderet hos de lejere, udlejeren har indgået aftale med om levering af disse ydelser. Udgifterne opkræves via et såkaldt antennebidrag.

En fælles programforsyning er forbundet med både faste og variable omkostninger. Faste omkostninger, herunder udgifter til etablering, forbedring og administration af antenneanlægget, ligger som udgangspunkt fast og er uafhængige af, hvor mange husstande der er tilsluttet anlægget. Det er præciseret i bestemmelserne, at det er de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt, som udlejeren kan forlange refunderet hos lejerne. Sådanne udgifter fordeles som udgangspunkt ligeligt på de husstande, der er tilsluttet ejendommens fælles anlæg.

Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning, en anden end udlejeren ejer fællesantenneanlægget, og anlægget alene kan benyttes til forsyning med tv. I så fald kan lejeren ikke tilpligtes at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til udlejers administration af fællesantennen, jf. nedenfor under 2.8.1.2.

For så vidt angår de variable udgifter fordeles de ligeledes som udgangspunkt ligeligt mellem lejerne i ejendommen. Lejere, som har benyttet sig af muligheden for at fravælge programforsyning, skal dog ikke indgå i den ligelige fordeling af udgifter til programforsyning.

Udgifter til fællesantenne m.v. og til internet må ikke indgå i huslejen, men skal opkræves særskilt ved siden af huslejen. Grunden hertil er, at der ikke ydes boligstøtte til tv-forsyning m.v.

Som følge af, at antennebidrag skal betales ved siden af huslejen, er der fastsat udtrykkelige bestemmelser om, at udgifter til vedligeholdelse af fællesanlægget ikke kan fradrages konti for udvendig vedligeholdelse, samt at udgifter til forbedring af anlægget ikke kan opkræves som en forbedringsforhøjelse i huslejen.

Bestemmelsen om, at antennebidrag er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, indebærer, at udlejeren i tilfælde af lejerens misligholdelse med betalingen af antennebidrag vil kunne hæve den pågældende lejers lejeaftale.

2.8.1.2. Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.

Som en konsekvens af regler i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed er der regler i lejeloven, som sikrer, at lejere i ejendomme, som har fælles tv-forsyning, kan fravælge tilslutning til og betaling for programforsyningen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 4. pkt., at lejere, som under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed m.v. har fravalgt tilslutning til og

betaling for fælles programforsyning, eller hvor lejerer har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejerer har adgang til.

Det følger endvidere af § 46 c, stk. 1, 5. og 6. pkt., at lejere, som har fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejerer, ikke kan pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejer fællesantenneanlægget af andre end udlejerer, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget.

Lejere, som har anmodet om at blive fritaget for at modtage programforsyning, skal således ikke længere betale for programmer. Hvis udlejerer ejer fællesantenneanlægget, kan alle husstande i ejendommen – også de som har fravalgt fælles programforsyning – dog fortsat forpligtes til at betale til de faste omkostninger, herunder til administration af anlægget, der er forbundet med anlægget.

Dette gælder dog ikke fuldt ud, hvis fællesanlægget ejes af andre end udlejerer. I så fald kan lejerer ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Benyttes et anlæg, som ejes af en anden end udlejerer, også til fremføring af internet, kan alle husstande – også de som har fravalgt programforsyning – dog godt pålægges at betale til etablering, forbedring m.v. af anlægget.

2.8.1.3. Udlejerens og lejerens mulighed for at opsige leveringsaftale

Efter den gældende lejelovs § 46 d, stk. 1, kan udlejerer, som leverer fælles programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejerer, at udlejerer bringer leveringen af fælles programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

Det fremgår af § 46 d, stk. 2, at har udlejerer gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af den fælles programforsyning eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., kan lejerer med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage den fælles programforsyning eller den fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester, som udlejerer foranstalter fordelt i ejendommen.

Bestemmelserne indebærer, at såvel udlejerer som lejerer har mulighed for under visse betingelser og uanset deres kontraktsmæssige forpligtelser at bringe leveringen eller modtagelsen af tv-forsyning og forsyning med internet til ophør.

Udlejerer kan således med 6 måneders varsel meddele lejerer, at udlejerer ophører med at levere fælles programforsyning eller internetadgang.

Der kan være flere grunde til, at udlejerer ønsker at blive frigjort fra forpligtelsen til at levere programforsyning, fx fordi lejerer ønsker om programmer er så forskellige, at det er umuligt for udlejerer at imødekomme alle ønsker. En anden grund kan være, at det kan være forbundet med meget store udgifter for udlejerer at vedligeholde og udbygge et anlæg, for at det lever op til lovgivningens krav. Udlejerer kan frigøre sig med 6 måneders varsel.

Lejeren har mulighed for at frigøre sig fra en aftale om at deltage i fælles forsyning af tv og internet, hvis udlejeren har gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser i forhold til den fælles forsyning med tv og internet. Lejeren kan i et sådant tilfælde anmode om at blive frigjort med øjeblikkelig virkning.

2.8.1.4. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Det fremgår af den gældende lejelovs § 46 e, stk. 1, at huslejenævnet afgør uenighed imellem lejeren og udlejeren vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Det følger af § 46 e, stk. 2, at efter lejeren anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Det følger endvidere af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 7, at huslejenævnet kan afgøre tvister mellem lejeren og udlejeren om betaling af antennebidrag m.v.

Endelig følger det af den gældende lejelovs § 46 f, at bestemmelserne i § 46 c ikke kan fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne § §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.

2.8.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.8.2.1. Betaling for fælles programforsyning og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

Reglerne om lejeren betaling for fælles tv-forsyning og internet foreslås uden indholdsmæssige ændringer videreført.

2.8.2.2. Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.

Reglerne om lejeren fremtidige betaling for tv-forsyning i tilfælde af dennes fravalg af programforsyning foreslås med redaktionelle ændringer videreført i en selvstændig paragraf, jf. bemærkningerne til afsnit 2.8.2.1.

Der er ikke foreslået indholdsmæssige ændringer i bestemmelsen.

2.8.2.3. Udlejeren og lejeren mulighed for at opsige leveringsaftale

Reglerne om henholdsvis udlejeren og lejeren muligheder for at frigøre sig fra fælles tv-forsyning m.v. foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.8.2.4. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om lejeren betaling til fællesantenne m.v. samt reglerne om muligheden for at fravige reglerne i kapitlet foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.9. Lejerens indflytning

2.9.1. Gældende ret

2.9.1.1. Det lejedes stand på overtagelsestidspunktet

I den gældende lejelovs kapitel III er fastsat nærmere regler om såvel mangler, som var til stede ved lejeforholdets begyndelse, som mangler, der opstår under lejeforholdets forløb. Det gælder både fysiske og retlige mangler. Reglerne omhandler hovedsagelig lejerens overtagelse af lejemålet, lejemålets stand samt lejerens mangelsbeføjelser.

Reglerne fastslår, at lejemålet skal stilles til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand og fra det aftalte tidspunkt. Udlejere af mere end én beboelseslejlighed skal i forbindelse med lejerens indflytning sikre, at der udarbejdes en indflytningsrapport til dokumentation af lejemålets stand. Reglerne hænger nøje sammen med reglerne i kapitel XV om lejerens fraflytning.

Kapitlet indeholder endvidere regler om lejerens ret til at kræve erstatning, såfremt lejeforholdet bringes til ophør i utide, og om at lejeaftalen bortfalder, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke.

Det følger af den gældende lejelovs § 9, stk. 1, at udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Reglen kan fraviges ved aftale, hvilket efter omstændighederne kan ske ved, at lejeren besigtiger lejemålet.

2.9.1.2. Indflytningssyn og -rapport

Det følger af den gældende lejelovs § 9, stk. 2, at udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet. Formålet med reglen er at sikre dokumentation for lejemålets stand ved indflytning. Udlejeren har derfor pligt til at udarbejde indflytningsrapporter, når udlejeren udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Reglen gælder endvidere alene for beboelseslejligheder og omfatter ikke udlejning af værelser.

Det følger af den gældende lejelovs § 9, stk. 3, at indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Parterne skal ikke nødvendigvis blive enige om rapportens indhold, men det betragtes som udlejeren udspil til lejemålets stand ved lejerens overtagelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 9, stk. 4, at ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejeren krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.

Hvis udlejeren ikke overholder kravene vedrørende udarbejdelse og udlevering af en indflytningsrapport til lejerens, mister udlejeren retten til at kræve, at lejeren foretager en almindelig istandsættelse ved fraflytning. Udlejeren har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt. Misligholder lejeren lejemålet med skader, fx som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, mister udlejeren dog ikke retten til at kræve skaderne udbedret ved fraflytning.

Det følger af den gældende lejelovs § 9, stk. 5, at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter.

2.9.1.3. Mangler på overtagelsestidspunktet

Det følger af den gældende lejelovs § 14, at såfremt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

2-ugers fristen regnes fra det tidspunkt, lejeren sædvanligvis burde have opdaget manglen. Overholder lejeren ikke fristen, mister lejeren som udgangspunkt muligheden for at gøre brug af de beføjelser, som følger af §§ 11-13, herunder krav på erstatning eller forholdsmæssigt afslag i lejen. Da lejeren ikke skal aflevere lejemålet i bedre stand end ved overtagelsen, hæfter lejeren dog ikke ved fraflytningen for mangler, som lejeren ikke har gjort gældende indenfor 2-ugers fristen.

2.9.1.4. Huslejenævnets kompetence

Det følger af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11, at huslejenævnet afgør tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse. Det følger endvidere af den gældende lejelovs § 106, stk. 2, at huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen.

Der er ingen frist for at indbringe sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse for nævnet, men lejeren skal have gjort dem gældende over for udlejeren inden 2 uger fra lejeforholdets begyndelse.

2.9.1.5. Fravigelighed

Det følger af den gældende lejelovs § 18, at reglerne i § 9, stk. 2-4, og § 14 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

2.9.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.9.2.1. Det lejedes stand på overtagelsestidspunktet

Ministeriet vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at der indføres et kapitel, som alene omhandler forholdene ved lejerens indflytning.

Det indebærer, at den gældende lejelovs § 9, stk. 1, omformuleres, så bestemmelsen ikke længere fastslår, at udlejerens skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand i hele lejeperioden, men alene fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. Udlejerens pligt til i lejeperioden at opretholde den stand, som lejerens har krav på efter retsforholdet, følger af reglerne i forslaget kapitel 12 om vedligeholdelse. Det fremgår heraf, at udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige i lejeperioden.

Den gældende lejelovs § 9, stk. 1, videreføres herudover uden ændringer.

2.9.2.2. Indflytningssyn og -rapport

Reglerne om indflytningssyn og -rapport foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Den gældende lejelovs § 9, stk. 5, om, at ministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter foreslås dog ikke videreført, da bemyndigelsen aldrig har været udnyttet og derfor findes overflødig.

2.9.2.3. Mangler på overtagelsestidspunktet

Reglen om, at lejerens senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skal påberåbe sig mangler, som er tilstede ved lejeforholdets begyndelse, viderefører den gældende lejelovs § 14.

2.9.2.4. Huslejenævnets kompetence

Reglerne om, at huslejenævnet kan afgøre tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse samt pålægge udlejerens at udbedre manglen, viderefører den gældende lejelovs § 106, stk. 1 nr. 11, og stk. 2.

2.9.2.5. Fravigelighed

Reglen om muligheden for at fravige bestemmelserne i kapitlet viderefører uden indholdsmæssige ændringer de dele af den gældende lejelovs § 18, som vedrører kapitlets bestemmelser.

2.10. Mangler ved boligen

2.10.1. Gældende ret

2.10.1.1. Forsinkelse

I den gældende lejelovs kapitel III er fastsat nærmere regler om lejerens sanktionsmuligheder i tilfælde, hvor det lejede som følge af fysiske eller retlige mangler ikke er klar til overtagelse på det tidspunkt, hvor lejerens efter aftalen skal overtage lejemålet. Kapitlet omfatter både regler om mangler, der forelå ved lejeforholdets begyndelse, og mangler der opstår i lejeperioden.

Efter den gældende lejelovs § 10, stk. 1, kan lejerens til enhver tid inden overtagelsen hæve lejeaftalen, hvis det lejede ikke er fuldført ved lejeaftalens indgåelse og overtagelsestidspunktet ikke aftalt.

Efter gældende lejelovs § 10, stk. 2, kan lejerens, hvis den tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til lejerens rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejerens er underrettet, kan lejerens hæve lejeaftalen. Lejerens kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejerens er ansvarlig.

Det lejede skal stilles til lejerens rådighed fra det aftalte tidspunkt. De to bestemmelser angiver lejerens reaktionsmuligheder, når det lejede enten ikke er fuldført eller ikke er fraflyttet af den tidligere lejer på tidspunktet for lejerens overtagelse af lejemålet.

Lejerens kan således hæve lejeaftalen om en lejlighed, der er under opførelse, hvis der ikke i lejeaftalen er aftalt et tidspunkt for lejerens overtagelse af det lejede.

Hvis det lejede ikke er fraflyttet på tidspunktet for en ny lejers overtagelse af lejemålet, kan denne kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen. Vedrører forhindringen kun en del af det lejede, vil der kunne fastsættes et skønsmæssigt afslag i lejen.

2.10.1.2. Fysiske mangler ved det lejede

Udgangspunktet for retstilstanden på dette område er, at det er dansk rets almindelige regler og principper om mangler og mangelsbeføjelser, der gælder. Lejelovens regler udgør et supplement hertil for så vidt angår de særregler, der følger af, at lejeforhold er vedvarende kontraktsforhold.

Det er en grundlæggende betingelse for at kunne gøre mangelsbeføjelser gældende, at der foreligger en mangel. Afgørende for, om der foreligger en mangel, er, om det lejede er i den stand, som lejerens ifølge retsforholdet imellem lejerens og udlejerens har krav på. Der er tale om en objektiv vurdering, det vil sige en vurdering af, om det pågældende forhold generelt for lejere må anses at udgøre en mangel. Det må endvidere afgøres konkret, om der i det enkelte tilfælde foreligger en mangel.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 11, stk. 1, at er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejerens efter retsforholdet mellem ham og udlejerens kan kræve, og afhjælper udlejerens ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejerens selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejerens ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejerens uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

Det følger af den gældende lejelovs § 11, stk. 2, at lejerens kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejerens.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 12, at er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejerens ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan

lejerens hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Det fremgår af lovens § 12, stk. 2, at er manglen afhjulpet, inden lejerens har hævet lejeaftalen, kan lejerens ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

Efter den gældende lejelovs § 13 kan lejerens kræve erstatning, hvis det lejedes ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejedes senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 17, at bliver det lejedes ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Lejerens har således i medfør af de gældende regler forskellige misligholdelsesbeføjelser, hvis det lejedes er mangelfuldt. Der kan både være tale om mangler, som foreligger ved lejeforholdets begyndelse, og mangler som indtræder under lejeforholdets beståen.

Afhængig af, hvori manglen består, kan lejerens forlange et forholdsmæssigt afslag i lejen, forlange udbedring af manglen for udlejerens regning, forlange erstatning eller hæve lejeaftalen.

Hvis udlejerens straks afhjælper manglen, bortfalder lejerens muligheder for at hæve lejeaftalen.

Ved oprindelige mangler er udlejerens erstatningsansvar begrænset til svig og garanti. For efterfølgende mangler kan udlejerens ifalde erstatningsansvar efter culpereglen, det vil sige, hvis udlejerens har handlet forsætligt eller uagtsomt.

Når en mangel vedrører det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde m.v. kan lejerens om fornødent ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. Efter bestemmelsen kan adgang opnås ved en umiddelbar fogedforretning. Bestemmelsen har til formål at sikre, at lejere, der mangler sådanne leverancer, kan skaffe sig adgang til disse, uden at skulle afvente udfaldet af en retssag.

Bestemmelsen om, at lejeaftalen bortfalder, hvis det lejedes ødelægges ved brand eller anden ulykke, omfatter både tilfælde hvor det lejedes ødelægges før den aftalte overtagelsesdag, og tilfælde hvor dette sker efter lejeaftalens ikrafttrædelse.

2.10.1.3. Retlige mangler

Det følger af den gældende lejelovs § 15, stk. 1, at er brugen af det lejedes helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlig forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerens kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Af den gældende lejelovs § 15, stk. 2, fremgår, at stk. 1 ikke gælder, hvis lejerens vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis hans ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Bestemmelserne vedrører lejerens muligheder for at gøre oprindelige retlige mangler gældende over for udlejerens. En retlig mangel kan fx bestå i, at lejerens ikke kan opnå den aftalte ret, fordi der hviler en servitut på ejendommen. Lejerens vil dog ikke kunne gøre en retlig mangel gældende, hvis lejerens kendte til eller ikke som følge af grov uagtsomhed har afskåret sig fra at kende til den pågældende begrænsning i brugen af det lejede.

Når der foreligger en retlig mangel, har lejerens krav på et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerens kan endvidere hæve lejeaftalen, hvis brugen indskrænkes væsentligt, eller hvis udlejerens har handlet svigagtigt.

Hvis der foreligger en retlig mangel, som ikke har medført indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden, vil lejerens ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Efter den gældende lejelovs § 15, stk. 3, finder reglen i § 14 anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

Bestemmelsen indebærer, at hvis det lejede er behæftet med en oprindelig retlig mangel, skal lejerens for ikke at miste retten til at gøre denne gældende, påberåbe sig manglen over for udlejerens senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse. Lejerens behøver dog ikke inden for fristen meddele udlejerens, hvilken af de mulige retsvirkninger, lejerens vil gøre gældende.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 16, stk. 1, at bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 15 nævnte tilfælde, som omfatter oprindelige retlige mangler - til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerens kræve erstatning af udlejerens.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 16, stk. 2, at bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejerens kun pligtig at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejerens dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Bestemmelserne vedrører efterfølgende retlige mangler. Opstår der efter lejeaftalens indgåelse en retlig hindring for lejerens brug, vil lejerens kunne kræve erstatning af udlejerens.

En sådan hindring kan eksempelvis bestå i, at kommunen udsteder et forbud mod fortsat brug af det lejede, da der er forekomst af sundhedsskadelig skimmelsvamp.

Sker der en begrænsning i brugen af det lejede, vil der skulle foretages en vurdering af, hvor væsentlig denne begrænsning er for lejerens. Der må endvidere foretages en vurdering af, om den pågældende mangel reelt indebærer en begrænsning i brugen.

Hvis et forbud kun begrænser lejerens brug på en mindre væsentlig måde, vil lejerens kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

2.10.1.4. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

Efter den gældende lejelovs § 102, stk. 2, kan huslejenævnet i en sådan tvist pålægge udlejeren at udbedre manglen.

Bestemmelserne indebærer, at huslejenævnet kan træffe afgørelse i tvister om oprindelige mangler. Nævnet kan med sin afgørelse pålægge udlejeren at udbedre manglen.

Efter den gældende lejelovs § 18 kan de i lovforslagets kapitel 10 foreslåede bestemmelser ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Bestemmelsen indebærer, at fravigelser, som ikke er til skade for lejerens, gyldigt kan aftales.

2.10.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.10.2.1. Forsinkelse

Det foreslås præciseret i bestemmelsen, at det er en forudsætning for, at lejerens kan hæve lejeaftalen i de tilfælde, hvor det lejede ikke er fuldført eller fraflyttet på tidspunktet for lejerens overtagelse af det lejede, at der er tale om væsentlig forsinkelse. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Det foreslås endvidere præciseret, at der gælder samme beføjelser for lejerens, uanset om misligholdelsen består i, at det lejede ikke er fuldført, eller at den tidligere lejer ikke er fraflyttet på det tidspunkt, hvor den nye lejer skal overtage lejemålet. Virkningen heraf er, at lejerens ud over de situationer hvor det lejede ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, også i tilfælde, hvor det lejede ikke er fuldført, har mulighed for at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Endelig foreslås det som noget nyt, at lejerens kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse, hvis lejerens udtrykkeligt har betinget sig at overtage lokalerne på et bestemt tidspunkt.

2.10.2.2. Fysiske mangler

Reglerne om oprindelige og efterfølgende faktiske mangler foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.10.2.3. Retlige mangler

Reglerne om retlige mangler foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Det bemærkes, at det foreslåede stk. 3 i § 99 er omformuleret i forhold til den gældende § 15, stk. 3. Det skyldes, at § 14, som der henvises til i den gældende bestemmelse, efter forslaget flyttes til kapitel 9 om lejerens indflytning. Der vurderes på den baggrund at være behov for at skrive indholdet af gældende § 14 helt ud i den foreslåede § 99, stk. 3. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den hidtidige retstilstand.

2.10.2.4. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Som led i sammenskrivningen foreslås, at bestemmelser om huslejenævnets kompetence indsættes i hvert enkelt kapitel. Reglerne har hidtil været samlet i én bestemmelse.

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om oprindelige mangler foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Den foreslåede bestemmelse om fravigeligheden af reglerne i kapitel 10 foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.11. Varsling af iværksættelse af arbejder

2.11.1. Gældende ret

2.11.1.1. Udlejerens adgang til det lejede

I den gældende lejelovs kapitel IX er fastsat regler om udlejerens adgang til det lejede. I den gældende boligreguleringslovs kapitel IV er fastsat regler om udlejerens varsling af iværksættelse.

Reglerne om udlejerens adgang til det lejede er fastsat i den gældende lejelovs §§ 54 og 55.

Den gældende lejelovs § 54 angiver udlejerens ret til at få adgang til det lejede.

Bestemmelsen angiver, at udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Den gældende lejelovs § 55 fastsætter, at udlejeren med 6 ugers frist skal varsle iværksættelse af arbejder, hvis udførelse ikke er til væsentlig ulempe for lejerens. I henhold til bestemmelsens stk. 2 skal andre arbejder varsles med mindst 3 måneders varsel.

Andre arbejder skal læses i kontekst med stk. 1 og er altså arbejder, som er til væsentlig ulempe for lejerens. Dog kan uopsættelige reparationer i det lejede altid foretages uden varsel i henhold til bestemmelsens stk. 3.

Den gældende lejelovs § 57 angår muligheden for at fravige bestemmelserne i den gældende lejelovs kapitel IX. I henhold til bestemmelsen kan den gældende lejelovs §§ 55 og 56 ikke fraviges til skade for lejerens.

2.11.1.2. Arbejdernes udførelse

Den gældende lejelovs § 56 angiver det generelle udgangspunkt for arbejdernes udførelse. Bestemmelsen fastsætter, at arbejder iværksat af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens, og at efterreparationer skal foretages straks.

Reglerne om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder er fastsat i den gældende boligreguleringslovs §§ 23, 24, 26 og 29, stk. 1.

Reglerne om udlejerens varslings af iværksættelse er fastsat i den gældende boligreguleringslovs §§ 23 og 24, som medfører, at udlejer, når denne vil udføre forbedringer, der overskrider de i bestemmelserne angivne beløbsgrænser, skal varsle iværksættelsen. Ordningen indebærer, at lejeren eller beboerrepræsentanterne har mulighed for at gøre indsigelse, hvorefter udlejer skal forelægge spørgsmålet for huslejenævnet.

Den gældende boligreguleringslovs kapitel IV indeholder også regler om udlejerens pligt til at oplyse lejeren om, at denne kan kræve en erstatningsbolig ved større lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder. Reglen findes i den gældende boligreguleringslovs § 26 og angiver, at udlejer skal underrette lejeren om dennes ret til at kræve en passende erstatningsbolig. Lejeren kan, hvis denne ikke finder, at erstatningsboligen er passende, gøre indsigelse mod den, og udlejer skal så indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Slutteligt indeholder kapitlet den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, som angår tilfælde, hvor den gældende boligreguleringslovs §§ 23-25a, 26 og 27, stk. 4, 2. pkt. ikke finder anvendelse. Her er navnlig tale om tilfælde, hvor udlejer af forskellige årsager pålægges at foretage forbedringerne, hvorfor det er fundet hensigtsmæssigt, at udlejer i disse tilfælde ikke afskæres fra at få forbedringsforhøjelse herfor.

2.11.1.3. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Huslejenævnets generelle kompetence til at afgøre tvister findes i den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt. 2. led. Heri angives, at huslejenævnet kan afgøre tvister om varslings af arbejdernes iværksættelse efter den gældende lejelovs § 55.

Efter de gældende regler kan huslejenævnet således alene afgøre tvister vedrørende varslings af arbejdernes iværksættelse efter § 55 og ikke efter kapitlets øvrige bestemmelser.

Huslejenævnets kompetence i relation til udlejerens varslings af iværksættelse af forbedringsarbejder er fastsat i den gældende boligreguleringslovs § 25. Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan foretage en vurdering af hensigtsmæssigheden af forbedringsarbejderne og på den baggrund modsætte sig forbedringsarbejder, som nævnet ikke finder rimelige. Bestemmelsen angiver de relevante kriterier for vurderingen.

Som supplement til den gældende lejelovs § 56 findes der i kapitlet den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6. Bestemmelsen angår huslejenævnets kompetence til at fastsætte en frist for udførelse af påbegyndte forbedringsarbejder, når udlejer ikke udfører arbejdet med den fornødne hurtighed. Bestemmelsen finder alene anvendelse for lejemaal i regulerede kommuner.

Reglernes fravigelighed er i dag fastsat i lejelovs § 57. Efter denne bestemmelse er det ikke muligt at fravige lejelovs §§ 55 eller 56 til skade for lejeren.

2.11.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er ministeriets opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til lovens overskuelighed og læsevenlighed at samle bestemmelserne, som angår udlejerens iværksættelse af forbedringer i nærværende kapitel 11 om varslings af iværksættelse af arbejder, og de gældende bestemmelser om udlejerens adgang til det lejede. Det drejer sig om den gældende boligreguleringslovs §§ 23, 24, 25, 26, 27, stk. 6, samt 29, stk. 1, og den gældende lejelovs §§ 54-57.

2.11.2.1. Udlejerens adgang til det lejede

Reglerne om udlejerens adgang til det lejede foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.11.2.2. Arbejdernes udførelse

I forbindelse med den foreslåede omstrukturering af lejeloven finder ministeriet det hensigtsmæssigt, at den gældende boligreguleringslovs § 23 skrives sammen med den gældende boligreguleringslovs § 24. Bestemmelserne vedrører udlejerens pligt til at varsle iværksættelse af forbedringsarbejder i ejendomme med og uden beboerrepræsentation, når arbejderne vil medføre en lejeforhøjelse af en vis størrelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 24 skal der gives oplysning om finansiering af forbedringsarbejderne. Et tilsvarende krav findes ikke i § 23. Af hensyn til ensartethed i regelsættet og da oplysningen ikke ses at have relevans for beboerrepræsentationens vurdering af arbejdernes hensigtsmæssighed, vurderes det uhensigtsmæssigt at videreføre forpligtelsen for udlejeren.

Det vurderes tillige hensigtsmæssigt, at den gældende boligreguleringslovs § 24 a ikke videreføres. Bestemmelsen fastsætter, at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24. Bestemmelserne blev indsat ved lov nr. 419 af 1. juni 1994, med ikrafttræden 1. juli 1994, men har ikke været anvendt og foreslås på den baggrund ikke videreført.

I den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, vurderes det hensigtsmæssigt at lade henvisningen til den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt., udgå. Henvisningen medfører, at huslejenævnet ikke kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab for arbejder omfattet af bestemmelsen. Formålet er at sikre, at udlejere, som er pålagt at udføre forbedringsarbejderne, ikke afskæres fra muligheden for at kræve lejeforhøjelse for disse arbejder. Dette medfører imidlertid en uhensigtsmæssig retsstilling, hvor udlejeren uden konsekvenser kan undlade at fremlægge byggeregnskaber. Da huslejenævnet ved fastlæggelse af en frist for aflæggelse af byggeregnskaber i henhold til den gældende lejelovs § 27, stk. 4, 2. pkt., forventes at tage højde for det forhold, at arbejderne er pålagt udlejeren, findes det derfor hensigtsmæssigt at lade henvisningen til den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt., udgå.

Reglerne om arbejdernes udførelse foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.11.2.3. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Ministeriet vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til lovens overskuelighed, at huslejenævnets kompetencer i relation til lovens områder opdeles, således at det i slutningen af hvert kapitel fremgår, i hvilket omfang huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister i relation hertil. Derfor foreslås den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., flyttet til nærværende kapitel 11.

Herudover vurderes det hensigtsmæssigt at udvide huslejenævnets kompetence i den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt. 2. led, således at huslejenævnene er kompetente til at afgøre tvister om samtlige af kapitlets bestemmelser. Da bestemmelserne i kapitlet alle har formål, som vil kunne forspildes ved en mere tidskrævende domstolsprøvelse,

vurderes det hensigtsmæssigt, at huslejenævnet gives kompetence i forhold til alle kapitlets bestemmelser.

Endvidere vurderes det hensigtsmæssigt, at anvendelsesområdet i den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, udvides, således at huslejenævnet kan fastsætte tidsfrister for arbejders færdiggørelse, uanset arbejdernes art og uanset om ejendommen er reguleret eller ureguleret. Da den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 2. led foreslås udvidet, således at huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister om alle bestemmelser i den gældende lejelovs kapitel IX, herunder § 56, findes det af hensyn til lovens overskuelighed hensigtsmæssigt at udvide den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, så den finder tilsvarende anvendelse.

Reglerne om huslejenævnets kompetence i forhold til varsling af iværksættelse af arbejder samt regler om muligheden for at fravige reglerne i kapitlet foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.12. Vedligeholdelse

2.12.1. Gældende ret

2.12.1.1. Vedligeholdelsesbegreberne og parternes vedligeholdelsespligt

De lejeretlige vedligeholdelsesbegreber er ikke defineret i den gældende lejelov, bortset fra det indvendige vedligeholdelsesbegreb, som fremgår af den gældende lejelovs § 21. Reglerne om udlejerens og lejerens vedligeholdelsespligt er fastsat i den gældende lejelovs kapitel IV. Efter reglerne har udlejeren såvel den indvendige som den udvendige vedligeholdelsespligt, hvilket indebærer en pligt for udlejeren til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Lejeren har dog vedligeholdelsespligten for låse og nøgler i lejemålet.

Parterne kan aftale en anden fordeling af vedligeholdelsespligten, end den som følger af lejeloven. Det kan fx aftales, at den indvendige vedligeholdelsespligt helt eller delvis skal påhvile lejeren.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 19, stk. 1, udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren som udgangspunkt har vedligeholdelsespligten for såvel det enkelte lejemål som hele ejendommen, jf. dog § 21.

Den gældende lejelovs § 19, stk. 2, fastslår, at vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.

Bestemmelsen gælder, uanset om vedligeholdelsespligten påhviler lejeren eller udlejeren, og indebærer, at parterne har pligt til at udføre vedligeholdelse, når det vurderes at være påkrævet.

Det følger af den gældende lejelovs § 20, at lejerer i lejeperioden skal foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler. Bestemmelsen indebærer, at lejerer som udgangspunkt har vedligeholdelsespligten for låse og nøgler i lejemålet.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 21, at når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalene beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.

Bestemmelsen fastslår, at udlejerer opfylder sin pligt til indvendig vedligeholdelse ved at afholde beløb hertil efter reglerne i den gældende lejelovs §§ 22 og 23. Herudover fastslår bestemmelsen definitionen af det indvendige vedligeholdelsesbegreb.

2.12.1.2. Vedligeholdelsesplan

Udlejere af ejendomme, som omfattes af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Den gældende boligreguleringslovs § 18 a gælder for ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel II-IV. Reglen om vedligeholdelsesplan gælder dermed alene for ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner.

Småejendomme og såkaldte 80/20-ejendomme er undtaget fra kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 1, skal udlejerer hvert år inden den 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejerer indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerer skal udarbejde en rullende vedligeholdelsesplan, der omfatter forventede vedligeholdelsesarbejder på ejendommen for de kommende 10 år. Planen skal revideres årligt.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 2, mister udlejerer retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejerer ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med stk. 1 og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejerer kan ikke opkræve de nævnte beløb fra lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Efter bestemmelsen kan udlejerer miste retten til at opkræve beløb til den udvendige vedligeholdelse hos lejerne, såfremt udlejerer ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i henhold til stk. 1.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 3, at stk. 1 ikke gælder for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Efter andelsboligforeningslovens § 3 b, stk. 1, skal der inden, der indgås aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom, foreligge en vedligeholdelsesplan for

ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen. Nystiftede andelsboligforeninger skal således ikke udarbejde en vedligeholdelsesplan i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 18 a, idet de er omfattet af reglen om vedligeholdelsesplan i andelsboligforeningslovens § 3 b.

Endelig fremgår det af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 4, at boligministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Der er i henhold til bestemmelsen udstedt bekendtgørelse nr. 28 af 1. august 2016 om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

2.12.1.3. Huslejenævnets kompetence

Huslejenævnets kompetence vedrørende tvister om fordeling og opfyldelse af parternes vedligeholdelsespligt følger af den gældende lejelovs §§ 19, stk. 3 og 4, samt 106, stk. 1, nr. 3 og 4. Herudover følger huslejenævnets kompetence til at afgøre tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner af den gældende boligreguleringslovs § 22.

Det følger af den gældende lejelovs § 19, stk. 3, at huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejers vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 19, stk. 4, kan huslejenævnet give påbud efter stk. 3, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Bestemmelsen indebærer, at indestående på de udvendige vedligeholdelseskonti efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b ikke udgør en grænse for udlejers udvendige vedligeholdelsespligt.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, træffer huslejenævnene afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejers pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. den gældende lejelovs kapitel IV.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, 1. pkt., træffer huslejenævnene afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. den gældende lejelovs kapitel IV.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 22 afgøres uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, af huslejenævnet.

2.12.1.4. Fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 24, stk. 1, kan reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Bestemmelsen indebærer,

at parterne kan aftale en fravigelse af lovens fordeling af vedligeholdelsespligten mellem lejeren og udlejeren.

Efter den gældende lejelovs § 24, stk. 2, kan reglen i § 19, stk. 1, ikke fraviges til skade for lejeren, for så vidt angår anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse, i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede. Det følger af bestemmelsen, at i ejendomme, som omfattes af den gældende boligreguleringslovs regler om omkostningsbestemt leje, kan parterne ikke aftale en fravigelse af lovens fordeling af vedligeholdelsespligten, bortset fra aftale om, at den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejeren.

2.12.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.12.2.1. Vedligeholdelsesbegreberne og parternes vedligeholdelsespligt

Af hensyn til at lette forståelsen og anvendelsen af lovens regler om vedligeholdelse foreslås det, at vedligeholdelsesbegreberne defineres i en ny bestemmelse. Bestemmelsen fastslår definitionen af det generelle vedligeholdelsesbegreb samt forståelsen af ind- og udvendig vedligeholdelse.

Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.12.2.2. Vedligeholdelsesplan

Reglerne om vedligeholdelsesplan i den gældende boligreguleringslovs § 18 a foreslås videreført uden ændringer.

2.12.2.3. Huslejenævnets kompetence

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om parternes opfyldelse af deres vedligeholdelsespligt og om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer.

Det findes dog hensigtsmæssigt at ændre den gældende lejelovs § 19, stk. 4, der vedrører huslejenævnets mulighed for at give påbud til udlejeren om at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder og samtidig hermed nedsætte lejen svarende til forringelsen af det lejedes værdi i perioden, indtil udlejeren har udført vedligeholdelsesarbejderne. Efter de gældende regler bortfalder lejenedsættelsen - selv om arbejderne ikke er gennemført - på det tidspunkt, hvor Grundejernes Investeringsfond træffer beslutning om at udføre arbejderne på udlejerens vegne. Da det lejedes værdi imidlertid vil være forringet i hele perioden, indtil arbejderne er udført, foreslås det, at lejenedsættelsen først ophører, når arbejderne er endeligt udført, og vedligeholdelsesmangler således er afhjulpet. Der er tale om en materiel ændring.

Der er ikke herudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.12.2.4. Fravigelighed

Reglen om kapitlets fravigelighed foreslås videreført med en sproglig ændring. Den foreslåede ændring, hvorved bestemmelsen udtrykker fravigeligheden af alle kapitlets regler, er udtryk for en kodificering af gældende ret, og der er ikke hermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

2.13. Hensættelser til vedligeholdelse

2.13.1. Gældende ret

2.13.1.1. Indvendig vedligeholdelseskonto

Reglerne om den indvendige vedligeholdelseskonto og udvendig vedligeholdelse er i dag fastsat i den gældende lejelovs kapitel IV.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 21, at når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.

Efter bestemmelsen gælder pligten for udlejeren til at afsætte beløb til den indvendige vedligeholdelse alene for lejligheder, og kun såfremt den indvendige vedligeholdelsespligt ikke ved aftale fuldt ud er pålagt lejeren.

Efter den gældende lejelovs § 22, stk. 1, skal udlejeren i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen fastslår størrelsen af det beløb, som udlejeren skal afsætte til lejlighedens indvendige vedligeholdelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 22, stk. 2, at såfremt lejeren ved aftale delvis overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Det følger af den gældende lejelovs § 22, stk. 3, at når udlejeren har afholdt udgiften til indvendig vedligeholdelse og til anden vedligeholdelse efter § 23, stk. 2, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Han skal samtidig give lejeren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejeren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Efter den gældende lejelovs § 22, stk. 4, skal udlejeren inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning give lejeren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo kan ikke overføres.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 22, stk. 5, at såfremt udlejeren undlader at efterkomme en anmodning om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 23, stk. 1, at lejeren kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen. Udlejeren er ikke forpligtet til at udføre indvendige vedligeholdelsesarbejder udover, hvad beløbet på kontoen kan dække. Hvis

parterne er uenige om, hvorvidt det er nødvendigt at foretage indvendig vedligeholdelse, kan tvisten indbringes for huslejenævnet.

Efter den gældende lejelovs § 23, stk. 2, kan lejeren endvidere kræve, at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse.

Bestemmelsen giver mulighed for, at beløb på den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes til udvendig vedligeholdelse i lejligheden i situationer, hvor udlejeren ikke kan pålægges at udføre den udvendige vedligeholdelse af huslejenævnet.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 23, stk. 3, at lejeren ikke kan fremsætte krav efter stk. 1 og 2, hvis lejeaftalen er opsagt af en af parterne.

Når lejeaftalen er opsagt, har lejeren ikke mulighed for at kræve, at indvendige vedligeholdelsesarbejder skal udføres

Efter den gældende lejelovs § 23, stk. 4, skal vedligeholdelseskontoen ved genudlejning videreføres, og udlejeren skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Hvis udlejeren efter genudlejning af lejligheden bærer den indvendige vedligeholdelsespligt, videreføres vedligeholdelseskontoen. Parterne kan dog frit aftale, om vedligeholdelsespligten skal påhvile udlejeren eller lejeren.

Efter den gældende lejelovs § 23, stk. 5, overtager den nye ejer vedligeholdelsespligten ved ejerskifte og viderefører vedligeholdelseskontoen.

En ny ejer af ejendommen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og pligter i lejeforholdet og skal således videreføre vedligeholdelseskontoen.

2.13.1.2. Udvendige vedligeholdelseskonti

Den gældende boligreguleringslovs kapitel III vedrører udlejers pligt til at hensætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Reglerne gælder for private udlejningsejendomme i regulerede kommuner. Undtaget er dog ejendomme med færre end syv beboelseslejemål pr. 1. januar 1995 og ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse. Der skal ikke føres udvendige vedligeholdelseskonti for ejendomme i uregulerede kommuner.

Udlejeren skal hensætte beløb til udvendig vedligeholdelse på to forskellige konti, § 18-kontoen og § 18 b-kontoen. § 18-kontoen vedrører en regnskabsmæssig afsætning og indebærer ikke, at udlejeren skal holde de afsatte midler adskilt fra sin øvrige formue. § 18 b-kontoen er en bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond, og ordningen indebærer, at udlejeren skal indbetale de årlige afsætningsbeløb til fonden. Den bundne konto skal endvidere kun føres for ejendomme, som er taget i brug før 1970, og som har mere end to beboelseslejligheder.

Boligreguleringslovens kapitel III A indeholder nærmere regler om den bundne vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, herunder om betingelserne for at indbetalte beløb kan udbetales til udlejeren.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 1, skal udlejeren som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være

afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter bestemmelsen skal udlejere af ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som omfattes af reglerne om omkostningsbestemt leje, afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 2, at såfremt ejendommen har lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 3, skal udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet § 18 b, udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Udlejeren skal indsende årsregnskabet til Grundejernens Investeringsfond.

Alene udlejere af ejendomme, for hvilke der ikke skal føres en bindingspligtig udvendig vedligeholdelseskonto ved Grundejernens Investeringsfond, skal udarbejde et særskilt årsregnskab for ejendommens vedligeholdelsesudgifter.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 1, skal udlejeren i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, ud over de beløb, der er nævnt i § 18, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernens Investeringsfond, jf. kapitel III A.

Bestemmelsen fastslår, at udlejere af ældre ejendomme skal føre en bindingspligtig konto for ejendommen ved Grundejernens Investeringsfond. De nærmere regler om den bindingspligtige konto findes i den gældende boligreguleringslovs kapitel 3 A.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 2, at stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter § 66.

Den gældende boligreguleringslovs § 66 omhandler situationer, hvor der efter tidligere gældende regler afsættes en større andel af lejen end de beløb, som er fastsat i den gældende boligreguleringslovs § 18 og i den gældende lejelovs § 22.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 5, kan det indbetalte beløb ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 22 b og 22 e.

Bestemmelsen indebærer, at beløbet kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål. Herudover udbetales beløbet, såfremt ejendommen skal nedrives, eller såfremt ejendommen ikke længere vil være omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-V.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 6, at bestemmelsen i stk. 1 ikke finder anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.

Efter bestemmelsen skal der ikke afsættes beløb til en bindingspligtig konto i Grundejernes Investeringsfond for ejendomme, som er vurderet som landbrugs- eller skovejendom.

2.13.1.3. Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, at beløbet afsat efter stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19. Dog skal beløbet fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Bestemmelsen indebærer, at beløb afsat til den bindingspligtige konto i Grundejernes Investeringsfond anvendes til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 4, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 1, at der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign.

Det følger af bestemmelsen, at beløb afsat efter den gældende boligreguleringslovs § 18 kan anvendes til ejendommens udvendige vedligeholdelse eller til brandsikring. Beløbet kan herudover med beboernes tilslutning anvendes til forbedringer.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 2, at såfremt en udgift dækkes ved optagelse af lån, er udlejeren berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 1, kan beløb indbetalt på en konto efter § 18 b udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 19, stk. 2. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Bestemmelsen fastslår, til hvilke udgifter udlejeren kan anvende midlerne på den bindingspligtige konto i Grundejernes Investeringsfond. Kontoen kan herefter anvendes til vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen i overensstemmelse med den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 1.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 2, at senest samtidig med, at udlejeren kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Bestemmelsen har sammenhæng med stk. 3, hvorefter beboerrepræsentanterne eller lejerne kan protestere mod udbetalingen.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 3, at beløb indsat på en konto efter § 18 b kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af

lejerne, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 4, er det en betingelse for udbetaling efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren først skal anvende frie vedligeholdelsesmidler afsat efter den gældende boligreguleringslovs § 18, før udlejeren kan få dækning fra den bindingspligtige konto efter § 18 b.

2.13.1.4. Fritagelse for afsætning efter § 121

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 1, kan Grundejernes Investeringsfond fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Efter bestemmelsen kan Grundejernes Investeringsfond fritage ejeren for afsætning af beløb til den bindingspligtige vedligeholdelseskonto for den del af ejendommen, som anvendes til erhverv. En fritagelse vil forudsætte, at det ikke vil være til skade for den del af ejendommen, som anvendes til beboelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 2, kan boligministeren fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 18 b.

Bemyndigelsen er ikke udnyttet. Der er dog udstedt cirkulære nr. 71 af 24. maj 1984 om fritagelse for bindingspligten til Grundejernes Investeringsfond.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 3, at Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 kan indbringes for boligministeren.

Efter bestemmelsen er udstedt cirkulære nr. 71 af 24. maj 1984 om fritagelse for bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond.

2.13.1.5. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 7, at huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter stk. 1 i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan beslutte, at beløbet, som udlejeren opkræver over lejen til den bindingspligtige konto for ejendommens udvendige vedligeholdelse, skal nedsættes.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 22 afgøres uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, af huslejenævnet.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Det

følger endvidere af den gældende lejelovs § 19, stk. 3, at huslejenævnet efter begæring af en lejer kan pålægge udlejeren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre.

Det følger af den gældende lejelovs § 24, stk. 1, at reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Bestemmelsen vedrører regler, der omhandler fordeling af vedligeholdelsespligten mellem parterne, samt regler, der omhandler hensættelse til vedligeholdelse.

2.13.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.13.2.1. Indvendig vedligeholdelseskonto

Reglerne om den indvendige vedligeholdelseskonto for det enkelte lejemål foreslås med sproglige og redaktionelle justeringer videreført i kapitel 13.

Forslaget er en sammenskrivning af den gældende lejelovs § 21, 1 og 2. pkt., samt §§ 22 og 23.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.13.2.2. Udvendige vedligeholdelseskonti

Reglerne om de udvendige vedligeholdelseskonti, som udlejeren skal føre for ejendommen, foreslås videreført med sproglige og redaktionelle justeringer.

Forslaget er en sammenskrivning af den gældende boligreguleringslovs §§ 18 og 18 b, stk. 1-2 og 5-6.

Der er ikke med de foreslåede bestemmelser tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.13.2.3. Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti

Reglerne om fradrag og udbetaling fra de udvendige vedligeholdelseskonti fastslår, hvilke udgifter kontiene kan dække samt betingelserne for, at udlejeren kan kræve udbetaling af beløb afsat til den bindingspligtige konto efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b.

Forslaget viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, samt §§ 19 og 22 b.

Idet den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, fastslår, at beløbet afsat efter § 18 b, stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19, foreslås som en forenkling, at den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, sammenskrives med § 19, stk. 1.

Bestemmelsen foreslås ændret i forhold til den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 1, således at udlejeren ikke kan vælge at anvende beløb afsat efter § 120 til brandsikring. Ændringen er begrundet i at brandsikringsarbejder er forbedringer, jf. brandsikringsloven, som kan opkræves over lejen i form af en forbedringsforhøjelse.

Ændringen er ikke til hinder for, at udlejeren kan fradrage beløb anvendt til brandsikring på § 120-kontoen, såfremt der opnås tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne. Lejerne kan have en interesse i at tilslutte sig, at midlerne på § 120-kontoen anvendes til brandsikring, idet brandsikringsarbejderne i så fald ikke vil medføre forbedringsforhøjelse.

Bestemmelsen foreslås endvidere ændret i forhold til den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, således, at bindingspligtige midler afsat efter § 121, stk. 1, ikke fortrinsvis skal anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger. Ændringen begrundes i, at brandsikringsarbejder i ældre udlejningsejendomme omfattet af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, i dag er udført, idet kravet om fortrinsvis anvendelse af bindingspligtige midler til brandsikring blev indført tilbage ved lov nr. 707 af 22. december 1982. Ændringen ændrer ikke ved, at der stilles lovkrav om udførelse af brandsikring i henhold til brandsikringsloven, og at udlejerens kan udføre brandsikring som forbedring med mulighed for at opkræve forbedringsforhøjelse af lejerne.

2.13.2.4. Fritagelse for afsætning efter § 121

Reglerne om fritagelse for afsætning efter § 121 viderefører med en materiel ændring den gældende boligreguleringslovs § 18 c.

Af hensyn til at forenkle og ensarte lovgivningens klagesystem foreslås den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 3, om, at Grundejernes Investeringsfonds afgørelse om fritagelse for afsætning efter § 18 b kan indbringes for ministeren, ændret således, at afgørelsen kan indbringes for huslejenævnet.

2.13.2.5. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Reglerne om huslejenævnets kompetence viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 7. Herudover videreføres dele af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, samt den del af den gældende boligreguleringslovs § 22, som vedrører huslejenævnets kompetence til at afgøre uenighed om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, hvilke foreslås sammenskrevet i én bestemmelse.

Grundejernes Investeringsfond administrerer de bindingspligtige hensættelsesbeløb, som udlejerne indbetaler i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 18 b. Huslejenævnet har under visse betingelser mulighed for at træffe beslutning om nedsættelse af hensættelsesbeløbet. Efter de gældende regler er det udlejerens, som selv skal sende huslejenævnets afgørelse til Grundejernes Investeringsfond.

Med henblik på at sikre, at Grundejernes Investeringsfond får kendskab til huslejenævnets afgørelse om nedsættelse af hensættelsesbeløb, finder Transport- og Boligministeriet det hensigtsmæssigt i en ny bestemmelse at pålægge huslejenævnet at meddele afgørelser efter § 18 b, stk. 7, om nedsættelse af det bindingspligtige hensættelsesbeløb direkte til Grundejernes Investeringsfond, således at fonden på det grundlag kan foretage regulering af hensættelsesbeløbet for den enkelte ejendom.

Det foreslås fastsat, at reglerne i §§ 117-119 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, og at reglerne i §§ 120-125 ikke kan fraviges. Bestemmelsen er til dels en videreførelse af den gældende lejelovs § 24, stk. 1, samt gældende ret om reglernes fravigelighed. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

2.14. Udlejerens forbedringer

2.14.1. Gældende ret

I den gældende lejelovs kapitel X er fastsat nærmere regler for forbedringer mv. af lejemål i private udlejningsboliger. I kapitlet indgår både regler om udlejerens, lejerens og aftalte

forbedringer. Som et led i sammenskrivningen foreslås, jf. nærmere nedenfor, at samle reglerne om de forbedringer, som loven giver udlejeren ret til udføre ensidigt, i et særskilt kapitel. Nedenfor gennemgås således gældende ret for så vidt angår de regler, som giver udlejeren en sådan ensidig ret.

2.14.1.1. Udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede

Der eksisterer i gældende ret ingen bestemmelse om udlejerens generelle ret til at foretage ændringer af ejendommen og i det lejede. Gældende ret, som kan udledes af retspraksis, er dog, at udlejeren har ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer af ejendommen og i det lejede, når ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

Det er en konkret vurdering, hvorvidt en ændring væsentligt og varigt vil ændre det lejedes identitet, men af retspraksis kan udledes, at det navnlig er ved væsentlig forøgelse eller reduktion af lejemålets arealer og ændring i anvendelsen heraf, at der kan være tale om en væsentlig og varig ændring af det lejedes identitet.

Efter den gældende lejelovs § 62 har udlejeren ved installation af varmeanlæg i ejendommen med 6 ugers varsel ret til at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen. Dette kan være tilfældet, hvis lejeren har haft rummet til opbevaring af fyringsmateriale til det hidtidige varmeanlæg.

2.14.1.2. Forbedringer og lejeforhøjelser

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 1, kan udlejeren, når denne under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 2, skal lejeforhøjelsen som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

Bestemmelsen supplerer stk. 1 og gør det herved muligt at beregne sig frem til forbedringsforhøjelsen.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 3, kan udlejeren, for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Boligministeren fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

Som undtagelse til de almindelige regler om lejeforhøjelse for forbedringer indeholder bestemmelsen regler om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, som giver udlejeren mulighed for at beregne en særlig favorabel lejeforhøjelse. Ordningen er et valgfrit alternativ til at beregne en forbedringsforhøjelse efter de almindelige bestemmelser. Udlejeren kan således vælge, om energiforbedringer skal gennemføres med en beregning af lejeforhøjelsen efter de almindelige regler i lejeloven eller efter de særlige regler om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Ordningen indebærer, at udlejeren kan medtage hele investeringen - dvs. ikke kun de egentlige forbedringsudgifter, men også de tilhørende vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse - i beregningen af lejeforhøjelsen, når der er tale om et afgrænset totaløkonomisk rentabelt arbejde. Det skal altså dokumenteres over for lejerne, at lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug udgør mindst samme

beløb som den årlige forbedringsforhøjelse. Udlejeren får hermed del i den besparelse, der opnås med forbedringerne, mens lejerne er sikret, at den samlede boligudgift ikke stiger.

De nærmere regler om de specifikke forhold om ordningen er fastsat i bekendtgørelse nr. 281 af 23. marts 2015 om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 4, kan udlejeren, når denne har gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Bestemmelsen angår den situation, hvor et flertal af lejere eller beboerrepræsentationen i en ejendom i henhold til den gældende lejelovs § 46 a, stk. 3, forpligter udlejeren til at udføre alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, som er angivet i en energiplan. Udlejer kan også her beregne en lejeforhøjelse af hele udgiften uden at fratække vedligeholdelsesomkostninger.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 5, kan udlejeren, når denne har udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter stk. 1 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 6, medregnes den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejerns Investeringsfond efter § 63 e, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, ikke ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1.

Beløb hensat til den dagældende konto er opkrævet hos lejerne og kan på den baggrund ikke danne grundlag for yderligere forhøjelser, da dette så ville blive betalt to gange af lejerne.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 7, anses foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, for forbedringer.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 1, kan udlejeren, når denne under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 58, stk. 1, dog med den modifikation, at boligreguleringslovens §§ 23-26 skal iagttages, når lejemålet er reguleret.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 2, kan udlejeren, når denne har gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. lejelovens § 58, stk. 4. Har en udlejer gennemført energibesparende arbejder efter reglen i § 58, stk. 3, i lov om leje, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, jf. § 58, stk. 3, i lov om leje.

Bestemmelsen svarer til hhv. lejelovens § 58, stk. 4 og stk. 3.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 2, kan udlejeren, når denne har udført foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, af kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 eller af lov om privat byfornyelse med lån fra Grundejerns Investeringsfond, i stedet for

lejeforhøjelse efter § 27 kræve lejen forhøjet med den årlige ydelse af det lån, der er optaget til finansiering af den påbudte forbedring. Denne regel finder dog kun anvendelse, når den således beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Bestemmelsen giver udlejer en alternativ mulighed for at beregne lejeforhøjelsen over for lejeren, når arbejderne finansieres med lån fra Grundejernes Investeringsfond.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 3, kan lejeforhøjelse efter stk. 2 gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 50, stk. 2 og 4, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 4, kan udlejer, når denne har udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse, i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 27 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Efter den gældende lejelovs § 60 kan den udgift, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, når udlejer efter pålæg i medfør af byggeloven har gennemført en gårdrydning, udlignes gennem en lejeforhøjelse på 10 pct. af udgiften. Medfører gårdrydningen øgede udgifter til renholdelse og vedligeholdelse, kan i lejeforhøjelsen yderligere medtages et passende beløb, der er godkendt af kommunalbestyrelsen hertil.

Efter den gældende lejelovs § 61, stk. 1, kan udlejer, når en ejendom har centralvarme eller varmtvandsinstallation, og udlejer tilslutter denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, forlange, at lejeren over 10 år godtgør ham ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Efter den gældende lejelovs § 61, stk. 2, finder reglerne i §§ 50, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4 og 5, og 59, stk. 3, tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen fastlægger de formelle regler for varslingen, såsom at det skal ske med 3 måneders varsel og fremsættes skriftligt m.v.

2.14.1.3. Varsling m.v.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 1, kan lejeforhøjelse efter § 58 gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 2, skal kravet om lejeforhøjelse fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 3, kan udlejer kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 4, kan huslejenævnet på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejer til last.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 5, skal lejeren, når lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige

lejerens vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. dog § 59 a, stk. 3 og 6.

Efter den gældende lejelovs § 65, stk. 2, skal udlejeren, inden udlejeren i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen. Mødet skal afholdes, inden iværksættelsen varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen indeholder pligten for udlejer til at inddrage beboerrepræsentationen, når udlejeren vil udføre forbedringsarbejder, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal (2015-niveau). Pligten medfører, at udlejeren skriftligt skal indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder.

Efter den gældende lejelovs § 65, stk. 3, skal udlejeren, hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Efter den gældende lejelovs § 65, stk. 4, kan lejeforhøjelsen ikke opkræves, hvis udlejeren ikke overholder forpligtelserne efter stk. 2 og 3.

Efter bestemmelsens ordlyd kunne det lyde som om, at enhver mulighed for lejeforhøjelse bortfalder, men i henhold til retspraksis er det alene en lejeforhøjelse i det omfang den overstiger det i stk. 1 nævnte beløb, som afskæres.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 3, finder reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Henvisningen til reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 angår de formelle regler for varslingens form, huslejenævnskompetencen til at prøve lejens størrelse samt tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, indskud o.l.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, kan udlejeren kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Såfremt byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på foranledning af en lejer bestemme, at den foreløbige lejeforhøjelse skal bortfalde, hvis udlejeren ikke aflægger regnskabet inden en af huslejenævnet fastsat frist, medmindre overskridelsen af 6-måneders-fristen beror på andre forhold end udlejerens. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 5, kan udlejeren, når sag indbragt for huslejenævnet, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse. Såfremt der til den pågældende lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a samt § 59 a, stk. 2, og § 59 b, stk. 1, i lov om leje, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 7, forrentes tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje fra tilbagebetalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 17, stk. 3.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 8, fastsætter boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af forbedringsforhøjelser efter stk. 1.

2.14.1.4. Forhåndsgodkendelse

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 1, kan huslejenævnet på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves i tilfælde omfattet af stk. 2-6.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 2, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Bestemmelsen omfatter også forhåndsgodkendelse af lejen efter en gennemgribende modernisering i henhold til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 3, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden udlejeren iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 4, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen. Denne adgang gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger, og for andelshavere, der på ansøgningstidspunktet ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 5, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden udlejeren iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Huslejenævnet kan forlange dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 6, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden der for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, og for udlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, iværksættes forbedringsarbejder efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, der vil medføre en lejeforhøjelse. Huslejenævnets afgørelse skal omfatte lejeforhøjelse foretaget såvel efter § 58, stk. 1 og 2, som efter tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, skal udlejer samtidig med indbringelse for nævnet efter § 59 a, stk. 2, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 2, skal udlejer, når huslejenævnet har givet forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2 eller 3, hvis lejerer fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 5, 1. pkt.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 3, afgør nævnet på udlejerens anmodning for de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter § 59 a, stk. 5, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerer beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal vedlægges et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 4, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje efter § 59 a, stk. 2-6, hvis der er tale om ændrede forhold.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, skal huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-6, træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 25 a, stk. 1, træffer huslejenævnet, samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25, afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerer forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter § 59 a, stk. 2, i lov om leje, eller sag herom er under behandling.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 25 a, stk. 2, træffer huslejenævnet, inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, jf. § 73 i lov om leje, på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejerer forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.

2.14.1.5. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, træffer de i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4. Nævnet træffer også afgørelse i tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder mv. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder mv. og om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9

For så vidt angår nærværende kapitel, er det huslejenævnets kompetence i henhold til §§ 58, 59, 60 og 21, som er relevant.

2.14.1.6. Sanktioner i regulerede ejendomme

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 a, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 a, stk. 2, kan der pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

2.14.1.7. Fravigelighed

Der eksisterer i gældende ret ingen bestemmelse om fravigeligheden for bestemmelserne om fravigeligheden af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser.

I henhold til gældende ret er udgangspunktet dog, at lejelovens regler kan fraviges, medmindre de har et indhold, som tilsiger det modsatte. Det gælder, at reglerne for så vidt angår lejelovens kapitel om forbedringer ikke kan fraviges, grundet reglernes indhold.

For så vidt angår boligreguleringslovens regler gælder, at disse ikke kan fraviges.

2.14.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er ministeriets opfattelse, at det af hensyn til lovens overskuelighed og læsevenlighed vil være hensigtsmæssigt at opdele de sammenskrevne regler fra den gældende lejelovs og boligreguleringslovs regler om forbedringer i tre selvstændige kapitler om henholdsvis udlejerens forbedringer, lejerens forbedringer og om aftalte forbedringer.

I det foreslåede kapitel 14 samles og videreføres med sproglige og redaktionelle ændringer de bestemmelser, som er relevante for forbedringer, som udføres af udlejerens, herunder bestemmelserne om hvilke forbedringer, udlejerens kan udføre, bestemmelserne om beregning af lejeforhøjelse, om varsling af lejeforhøjelse og om forhåndsgodkendelse.

I forbindelse med denne omstrukturering af loven finder ministeriet det hensigtsmæssigt at foretage enkelte indholdsmæssige ændringer, ligesom nogle bestemmelser ikke foreslås videreført.

2.14.2.1. Udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede

Som en ny bestemmelse foreslås § 127, som angiver forbedringsbegrebet og udlejerens ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer i det lejede. Bestemmelsernes indhold er alene

udtryk for gældende ret, og foreslås indført af hensyn til lovens overskuelighed og forståelighed.

Reglerne om udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.14.2.2. Forbedringer og lejeforhøjelser

Som ny bestemmelse foreslås § 128, stk. 1, der angiver forbedringsbegrebet. Bestemmelsens indhold er alene udtryk for gældende ret og er alene indført for at øge lovens forståelighed.

Den gældende lejelovs § 58, stk. 1, om lejeforhøjelse ved forbedringer, foreslås opdelt, således at bestemmelsens 1. led, som vedrører iagttagelse af den gældende lejelovs § 65, stk. 2-4, videreføres i en separat bestemmelse.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 1, om lejeforhøjelse ved forbedringer, foreslås opdelt, således at bestemmelsens 1. led, som vedrører iagttagelse af den gældende boligreguleringslovs § 23-26, videreføres i en separat bestemmelse.

Den gældende lejelovs § 58, stk. 6, om at den del af udgiften til en forbedring, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, ikke skal medregnes ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1, foreslås ikke videreført. Da ordningen med hensættelse til forbedringer i uregulerede kommuner er ophørt, og forholdet efterfølgende reguleres i overgangsordningen i § 5, stk. 3, 2. pkt., i lov nr. 310 af 30. marts 2015, er bestemmelsen overflødig.

Den gældende lejelovs § 58, stk. 7, om, at foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejerens brug, anses for forbedringer, foreslås ikke videreført. Efter de generelle regler om forbedringer vil sådanne arbejder allerede efter den gældende lovgivning være en forbedring i det omfang, foranstaltningen forøger lejeværdien af det lejede. Det vil være tilfældet, hvis de udføres af hensyn til lejerens brug, fx hvis de eksisterende forsynings- og afløbsforhold ikke er tidssvarende og dermed ikke opfylder behovet i en moderne bolig. Bestemmelsen anses på dette grundlag for at være overflødig.

Den gældende lejelovs § 60 foreslås ikke videreført. Bestemmelsen fastsætter, at har udlejeren efter pålæg i medfør af byggeloven gennemført en gårdrydning, kan den udgift, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, udlignes gennem en lejeforhøjelse på 10 pct. af udgiften. Medfører gårdrydningen øgede udgifter til renholdelse og vedligeholdelse, kan i lejeforhøjelsen yderligere medtages et passende beløb, der er godkendt af kommunalbestyrelsen hertil.

Da byggeloven og det dertil hørende bygningsreglement ikke længere indeholder hjemmel til at pålægge udlejeren at gennemføre gårdrydning, foreslås det, at denne bestemmelse ikke videreføres. Lejeforhøjelser, som opkræves i medfør af denne hjemmel, bevarer sin gyldighed, da reglen var gældende på tidspunktet for varsling af lejeforhøjelse.

Den gældende lejelovs § 61, stk. 2, foreslås ikke videreført. Bestemmelsen om, at de formelle regler for varsling af lejeforhøjelse som følge af skattestigninger gælder ved krav om godtgørelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning, er overflødig som følge af, at de tilsvarende regler i den gældende lejelovs § 59, som videreføres, indeholder de samme formelle krav bortset fra begrundelseskravet. Der er dermed tale om en ændring af uvæsentlig betydning.

Den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 2 og 3, foreslås ikke videreført. Bestemmelsen indeholder en særlig lejeforhøjelsesregel, når udlejeren udfører sådanne foranstaltninger, som er nævnt i bestemmelsen og finansierer med lån fra Grundejernes investeringsfond. Reglen finder imidlertid alene anvendelse, når den beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt. Da beløbet ikke nettoprisindeksreguleres, har bestemmelsen med tiden mistet sin relevans. Ændringen er materiel, men vurderes ikke at have betydning i praksis.

Det foreslås, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om de totaløkonomisk rentable energiforbedringer. Ministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning, idet der er behov for at fastlægge en række specifikke forhold om ordningen og lejeforhøjelsens beregning, herunder en række forhold af teknisk karakter, som ikke er egnede til at medtage i en lov. Denne bemyndigelse findes også i den gældende lejelov, hvor den er udnyttet til at udstede bekendtgørelse nr. 281 af 23. marts 2015 om totaløkonomisk rentable energiforbedringer. Den gældende bekendtgørelse vil blive erstattet med en ny bekendtgørelse i forbindelse med ikrafttræden af nærværende lovforslag. Der forventes ikke materielle ændringer af indholdet i bekendtgørelsen.

Reglerne om forbedringer og lejeforhøjelser foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.14.2.3. Varsling m.v.

For at undgå regelsæt med overlappende indhold findes det hensigtsmæssigt, at den gældende lejelovs § 59, stk. 4, skrives sammen med den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4.

Bestemmelserne vedrører huslejenævnets mulighed for at fastsætte en frist for aflæggelse af byggregnskab efter forbedringers udførelse. Huslejenævnet kan i henhold til boligreguleringsloven først fastsætte en frist 6 måneder efter, at den foreløbige lejeforhøjelse er trådt i kraft, mens huslejenævnet i henhold til lejeloven ikke er begrænset af samme 6-måneders frist. For at skabe ensartethed i regelsættet, og fordi det findes rimeligt, at udlejer altid har 6 måneder, før huslejenævnet kan fastsætte en frist, foreslås, at 6-måneders fristen indføres som den generelle regel.

Den gældende lejelovs § 65, stk. 2, om indkaldelse af beboerrepræsentationen til et møde inden iværksættelse af forbedringer, foreslås opdelt, således at bestemmelsens 2. led af 2. pkt. bliver udskilt til et nyt efterfølgende stykke. Hensigten er at tydeliggøre, at forpligtelsen består, uanset om der for udlejeren består en forpligtelse til at varsle iværksættelse af forbedringsarbejderne.

Den gældende lejelovs § 65, stk. 4, om inddragelse af beboerrepræsentanterne i planlægningen af større forbedringsarbejder foreslås præciseret, således at det udtrykkeligt fremgår, at konsekvensen af ikke at overholde reglerne i den gældende lejelovs § 65, stk. 2 og 3, alene betyder, at lejeforhøjelse ikke kan opkræves, i det omfang den overstiger beløbsgrænsen i den gældende lejelovs § 65, stk. 2. Bestemmelsen fortolkes i dag allerede i overensstemmelse hermed, og der er således alene tale om en præcisering.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 5, om foreløbig forbedringsforhøjelse skrives sammen med lejelovens almindelige regler herom. I boligreguleringslovens regler er det bestemt, at indbringelse for huslejenævnet ikke har opsættende virkning for en varslet lejeforhøjelse, der kan oppebæres som en foreløbig lejeforhøjelse indtil huslejenævnets afgørelse foreligger. Nævnet kan dog nedsætte lejeforhøjelsen indtil nævnets afgørelse foreligger. Ved sammenskrivning af regler om foreløbig lejeforhøjelse findes det

hensigtsmæssigt, af hensyn til ensartethed i regelsættet, at de samme regler gælder i uregulerede ejendomme og dermed i alle ejendomme.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 5, 4. pkt., foreslås ikke videreført. Bestemmelsen fastsætter, at såfremt der til forbedringsforhøjelsen er givet forhåndsgodkendelse, kan denne ikke, selv om den er foreløbig, nedsættes, medmindre der er tale om ændrede forhold. Da dette gælder for både foreløbige og endelige forbedringsforhøjelser, er bestemmelsen overflødig og foreslås derfor ikke videreført.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 7, foreslås ikke videreført. Bestemmelsen fastsætter, at tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 17, stk. 3. Bestemmelsen er overflødig, da § 17 efter sin ordlyd finder anvendelse generelt for regulerede ejendomme.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 8, foreslås ikke videreført. Bestemmelsen fastsætter, at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af forbedringsforhøjelser efter stk. 1. Bestemmelserne blev indsat ved lov nr. 419 af 1. juni 1994, med ikrafttræden 1. juli 1994, men har ikke været anvendt og foreslås derfor ikke videreført.

Reglerne om varsling m.v. foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.14.2.4. Forhåndsgodkendelse

Den gældende lejelovs § 59 a, stk. 2, 1. pkt., 5. led, og stk. 3, 1. pkt., 4. led, foreslås flyttet fra bestemmelserne over i en samlet bestemmelse sammen med den gældende lejelovs § 59 b, stk. 2-5.

Den gældende lejelovs § 59 a, stk. 2, 2. pkt., og stk. 3, 2. pkt., foreslås flyttet til et nyt efterfølgende stykke sammen med den gældende boligreguleringslovs § 59 b, stk. 1. Ændringen er alene redaktionel.

Den gældende lejelovs § 59 a, stk. 5, foreslås ikke videreført. Efter bestemmelsen træffer huslejenævnet afgørelse, inden der iværksættes ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves. Huslejenævnets afgørelse skal vedlægges ejerens ansøgning om tilsagn om støtte. Da der ikke længere kan meddeles nye tilsagn efter ordningen, foreslås det, at bestemmelsen om forhåndsgodkendelse af lejen i forbindelse med tilsagnet ophæves som overflødig.

Den gældende boligreguleringslovs § 25 a, stk. 1, om huslejenævnets pligt til at forhåndsgodkende lejen samtidig med, at nævnet træffer afgørelse efter den gældende boligreguleringslovs § 25, foreslås ikke videreført.

Den gældende boligreguleringslovs § 25 a, stk. 2, foreslås ikke videreført. Bestemmelsen angår forhåndsgodkendelse af lejen ved iværksættelse af en gennemgribende modernisering efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, og er efter dens indhold unødvendig, da den gældende lejelovs § 73, stk. 3, uddybende redegør for udlejerens forpligtelser i denne forbindelse, og da der i de sammenskrevne regler om forhåndsgodkendelse er udtrykkelig hjemmel til at forhåndsgodkende lejens størrelse efter en gennemgribende modernisering.

Reglerne om forhåndsgodkendelse foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.14.2.5. Huslejenævnets kompetence

Ministeriet vurderer, at det af hensyn til lovens overskuelighed vil være hensigtsmæssigt, at huslejenævnets kompetencer i relation til lovens områder opdeles, således at det i slutningen af hvert kapitel fremgår, i hvilket omfang huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister i relation hertil.

Derfor foreslås den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 1. og 3. led, flyttet til nærværende kapitel (kapitel 14).

2.14.2.6. Sanktioner i regulerede ejendomme

Reglerne om sanktioner i regulerede ejendomme foreslås herudover videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.14.2.7. Fravigelighed

Som ny bestemmelse foreslås § 137 om mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet. Der er alene tale om en kodificering af allerede gældende ret, og bestemmelsen medfører således ikke ændringer i den gældende retstilstand.

2.15. Aftalte forbedringer

2.15.1. Gældende ret

2.15.1.1. Individuelt aftalte forbedringer

Efter den gældende lejelovs § 62 b kan udlejeren og lejereren af en beboelseslejlighed, uanset bestemmelsen i § 58, stk. 1, i lejeloven og bestemmelsen i § 27, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse.

Det følger af bestemmelsen, at aftalen skal være skriftlig, og det skal udtrykkeligt fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse. Lejeren kan forlange, at udlejeren, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 59 a, stk. 2. Lejeren kan endvidere anmode kommunalbestyrelsen om en udtalelse vedrørende eventuelle boligstøttmæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Efter bestemmelsens stk. 2 skal udlejeren, forinden aftale indgås, orientere lejeren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 1, 3. pkt., og udtalelse vedrørende boligstøttmæssige konsekvenser, jf. stk. 1, 4. pkt. Har udlejer ikke inden aftalens indgåelse givet lejeren oplysninger herom, er aftalen ugyldig. Aftalen bortfalder, når det pågældende lejeforhold ophører.

Bestemmelsen er en fravigelse fra de almindelige lejefastsættelsesregler i lejeloven og boligreguleringsloven, hvorefter udlejeren som hovedregel kan kræve, at lejen bliver forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren har forbedret lejemålet. Bestemmelsen giver dermed parterne mulighed for at indgå en individuel aftale om bestemte forbedringer i det lejedes med en lejeforhøjelse, som ikke er begrænset af de almindelige regler om, at forbedringsforhøjelser skal modsvare forøgelsen af det lejedes værdi. Forbedringsforhøjelsen kan således fastsættes frit efter parternes aftale.

2.15.1.2. Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer

Efter den gældende lejelovs § 66 a kan Beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, medfører lejeforhøjelser på maksimalt 64 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at beboerrepræsentanterne, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, skal afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Huslejenævnet på en lejers begæring kan tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

Af bestemmelsen fremgår endelig, at det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne mulighed for på alle lejeres vegne at indgå aftale med udlejeren om gennemførelse af forbedringsarbejder op til det anførte maksimum. Aftalen skal indgås på grundlag af lovens almindelige vilkår. Bestemmelsen indeholder dermed alene en kompetence for beboerrepræsentanterne til at indgå aftale med udlejeren.

2.15.1.3. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende lejelovs § 106, stk.1, nr. 8, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig

2.15.1.4. Fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 68 kan reglerne om beboerrepræsentanternes kompetence til at indgå aftale med udlejeren om forbedringer ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Den gældende lejelovs § 62 b om aftalte forbedringsarbejder er efter dens indhold ufravigelig efter de gældende regler.

2.15.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.15.2.1. Individuelt aftalte forbedringer

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 62 b. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

2.15.2.2. Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 66 a. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

2.15.2.3. Huslejenævnets kompetence

Den foreslåede bestemmelse i § 141 viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 8. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

2.15.2.4. Fravigelighed

Det foreslås at indføre en bestemmelse om, at reglerne i kapitlet ikke kan fraviges ved aftale.

Bestemmelsen viderefører den gældende retsstilling for så vidt angår beboerrepræsentanternes mulighed for at aftale forbedringer med udlejerens. Med hensyn til muligheden for, at parterne aftaler bestemte forbedringer med en nærmere aftalt forbedringsforhøjelse, er denne bestemmelse efter sit indhold ufravigelig, idet det er op til parterne at indgå en sådan aftale som en fravigelse af de almindelige regler om beregning af forbedringsforhøjelser

2.16. Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede

2.16.1. Gældende ret

2.16.1.1. Lejerens installationsret

Efter den gældende lejelovs § 28 må lejerens ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 29 og 30 nævnte.

Bestemmelsen fastsætter lejelovens udgangspunkt, at lejerens ikke ensidigt må foretage ændringer i det lejede. Hvis lejerens vil foretage ændringer i det lejede, må det ske efter aftale med udlejerens. Bestemmelsen omfatter forandringer og forbedringer i det lejede, som ligger ud over almindelig brug af det lejede. Det vil sige forandringer af det lejedes faste indretninger og konstruktionsmæssige forhold fx egentlige moderniseringer af køkken og badeværelse. Sædvanlige forandringer, som kan henregnes under almindelige boligindretningsmæssige forandringer, herunder fx opsætning af skabe, hylder og lignende henhører dog under lejerens almindelige brug af det lejede.

Som undtagelse hertil indeholder lejelovens §§ 29 og 30 om henholdsvis lejerens installationsret og lejerens råderet regler, som giver lejerens ret til at foretage nærmere bestemte forandringer i det lejede, der går videre end egentlige indretningsmæssige forandringer, jf. nærmere nedenfor.

Efter den gældende lejelovs § 29 har lejerens ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejerens skal give meddelelse til udlejerens, inden han foretager installationen.

Begrebet "sædvanlige installationer" omfatter installationer, som må anses at være almindelige i en normal tidssvarende bolig. Begrebet er således dynamisk, og relaterer sig til de installationer, som på et givent tidspunkt må anses at være sædvanlige i forhold til tidens standarder. Begrebet omfatter hårde hvidevarer som fx komfurer, køleskabe, fryser, emhætter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere.

Det er en betingelse, at lejerens giver udlejerens meddelelse, inden installationen udføres. Formålet med bestemmelsen er at give udlejerens mulighed for at vurdere, om ejendommens el- og afløbskapacitet er tilstrækkelig til installationen, idet udlejerens kan modsætte sig installationen, hvis det vurderes, at dette ikke er tilfældet.

Det følger af stk. 2, at lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Bestemmelsen giver lejerne en umiddelbar ret til at opsætte antenne til modtagelse af radio- og tv-programmer, samt til at indlægge kabler til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester som fx internet. Udlejerens har ret til at anvise, hvorledes opsætning af antenner skal ske. Lejerne har en tilsvarende ret til at beslutte, at radio- og tv-forsyning eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Ifølge stk. 3 gælder lejerens ret efter stk. 2 ikke, såfremt udlejerens godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Hvis antennen anbringes på ejendommen uden for det lejede, kan udlejerens modsætte sig opsætning, hvis opsætning vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Rene æstetiske hensyn vil ikke kunne fratage lejerens retten til at opsætte antenne eller fremføre kabler.

Retten til at opsætte antenne eller fremføre kabler gælder ikke, hvis det program, som lejeren ønsker, kan leveres i udlejerens fælles forsyning eller i lejerne fællesantenneanlæg. Begrænsningen gælder ikke adgang til elektroniske kommunikationstjenester, da det er hensigten, at lejeren kan vælge imellem fælles forsyning og individuel forsyning. Lejeren kan dog ikke afvise at betale til den fælles forsyning, hvis dette er aftalt med udlejerens. Udlejerens skal give lejerne den adgang til rum og installationer, som fremføring af kabler nødvendiggør.

Af stk. 4 fremgår, at hvis lejeren etablerer en antenne på ejendommen, kan udlejerens forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning, jf. stk. 7.

Det fremgår af stk. 5, at såfremt flere lejere ønsker at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Bestemmelsen giver udlejerens mulighed for at henvise lejerne i ejendommen til at danne en antenneforening til etablering og drift af fællesantenneanlægget, hvis flere lejere ønsker en fælles forsyning af radio- og tv-programmer. Bestemmelsen indeholder nærmere regler for antenneforeningens virksomhed mv. Udlejerens kan stille krav om, at antenneforeningen

indbetaler et rimeligt depositum, der kan dække eventuelle udgifter til nedtagning og retablering.

I henhold til stk. 6 kan udlejeren ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 5, kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering.

Stk. 7 fastsætter, at stk. 5 og 6 gælder tilsvarende for lejernes etablering af fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren i forhold til lejernes ønske om fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan henvise lejeren til at danne en forening til etablering og drift af en fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Ifølge stk. 8 kan udlejeren, hvis lejeren har opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kræve lejeren antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.

Det er i stk. 9 fastsat, at lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. i det lejede og efter udlejerens anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejeren fraflytning. Lejeren skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejeren. Lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejeren ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejeren anmeldelse af arbejderne. Udlejeren kan nægte lejeren at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

Lejeren ret til at installere hjælpemidler gælder både hjælpemidler i det lejede og i ejendommen i øvrigt og er betinget af, at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af udgifter til retablering ved lejeren fraflytning. Der kan fx være tale om dørpumper, håndlister ved trappe og lignende. Ordningen er endvidere betinget af, at lejeren skriftligt anmelder installationen. Har udlejeren ikke modsat sig installationen skriftligt inden 6 uger efter anmeldelsen, anses udlejeren for at have tiltrådt installationen. Med hensyn til installationer på ejendommens fællesarealer kan udlejeren nægte lejeren at lade installationerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

Endelig er det stk. 10 bestemt, at lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejeren kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Lejeren erstatningsansvar gælder også ved hændelig skade. Hvis lejeren har en forsikring, som omfatter den pågældende installation, kan udlejeren kræve anden sikkerhedsstilling for erstatningsansvaret, hvis den af lejeren stillede sikkerhed i form af forsikring ikke kan anses at udgøre den fornødne sikkerhed.

Efter den gældende lejelovs § 30 har lejeren ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter hans forretnings og ejendommens art. Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lign. i sædvanligt omfang.

I stk. 2 er det fastsat, at lejeren af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke uanset modstående aftale pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00. Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995

er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

Bestemmelsen omfatter de såkaldte "blandede lejemål", det vil sige lejemål, som indeholder både lokaler til beboelse og til erhvervsudøvelse. Rene erhvervslejemål er omfattet af den gældende erhvervslejelov. Med bestemmelsen gives lejereren ret til skiltning og anbringelse af indretninger, som knytter sig til erhvervsdriften. Betingelsen er, at skiltning og anbringelse af indretninger er sædvanlige. Herudover indeholder bestemmelsen regler om åbningstider, idet det er fastsat, at lejereren af en butik eller beværtning skal holde åbent i sædvanligt omfang. Endvidere er der fastsat begrænsninger for, hvilke åbningstider det kan pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at iagttage. Bestemmelsen retter sig imod beslutninger om fælles åbningstider i butikcentre og lignende.

2.16.1.2. Lejerens råderet

I den gældende lejelovs § 62 a er det bestemt, at lejereren af en beboelseslejlighed har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder m.v. i lejligheden og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte udgifter efter reglerne i stk. 4-8. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af disse arbejder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremlejeforhold efter § 70 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 80.

Bestemmelsen indeholder en egentlig ret for lejereren til at udføre bestemte forbedringsarbejder i det lejede og få godtgørelse for udgifterne efter særlige regler ved fraflytning. Med hjemmel i bestemmelsen er der udstedt bekendtgørelse nr. 845 af 30. september 1994 om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer m.v. i privat byggeri. Af bekendtgørelsen fremgår, at lejereren af en beboelseslejlighed har ret til at udføre og få økonomisk godtgørelse for følgende forbedringer m.v. i lejligheden: energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler og lign., andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger og lign., etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf, samt tekniske installationer, herunder elinstallationer.

Endvidere fremgår, at installation af hårde hvidevarer kun er omfattet af råderetten, hvis der er tale om udskiftning af hårde hvidevarer, der i forvejen hører til lejligheden. Installation af andre hårde hvidevarer er omfattet af retten efter § 29, stk. 1, i lov om leje til at foretage sædvanlige installationer i det lejede.

Det er samtidig fastslået, at råderetten ikke gælder for lejere i fremlejeforhold efter § 70 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 80.

Det følger af stk. 2, at lejereren forudgående skal anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejer. Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejereren. § 29, stk. 10, finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen foreskriver en anmeldelsespligt for lejereren forud for arbejdernes iværksættelse. Det er ikke nærmere bestemt, hvordan anmeldelse skal ske. Det påhviler lejereren at forestå og betale for den fornødne byggesagsbehandling. Dette kan forudsætte udlejerens medvirken.

Henvisningen til lejelovens § 29, stk. 10, indebærer, at lejereren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, lejereren har foretaget. Udlejereren kan kræve, at lejereren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Stk. 3 bestemmer, at forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejereren kan nægte lejereren at forbedre det lejede, når særlig vægtige grunde taler herfor,

herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særlige luksusprægede eller særlige energiforbrugende arbejder. Lejeren kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejeren ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne efter stk. 2. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Når lejeren har givet anmeldelse til udlejeren om de påtænkte råderetsarbejder, kan udlejeren gøre skriftlig, specificeret og begrundet indsigelse. Udlejeren kan gøre indsigelse når særlig vægtige grunde taler herfor, herunder med henvisning til, at arbejderne er uhensigtsmæssige, fx særligt luksusprægede eller særligt energiforbrugende arbejder. Udlejeren skal gøre indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse.

I henhold til stk. 4 beregnes godtgørelsen på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Udlejer kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Udlejer kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

De af lejeren afholdte udgifter til forbedringerne danner grundlag for beregningen af godtgørelsen. Hvis der er tale om udskiftning af eksisterende indretninger, kan udlejeren reducere opgørelsen med et beløb, der svarer til værdien af de udskiftede indretninger. Endvidere kan der ske reduktion, hvis udgifterne eller dele heraf må anses at være urimeligt høje.

Det er i stk. 5 fastsat, at godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 4, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 13.938 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 110.252 kr. Godtgørelse på mindre end 2.788 kr. udbetales ikke. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift (momsloven), og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter stk. 6 kan der ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter stk. 7 kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen i stk. 5.

I stk. 7 er det fastsat, at den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. for hvert år, forbedringen m.v. har været i brug, første gang dog først 2 år efter at forbedringen er taget i brug, medmindre anden nedskrivning aftales imellem lejer og udlejer under hensyn til arbejdernes karakter. Ibrugtagningsdatoen for forbedringen m.v. skal sammen med en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen påtegnes lejekontrakten.

Bestemmelsen indebærer, at forbedringerne afskrives over 11 år, hvorefter lejeren ikke har krav på godtgørelse.

Efter stk. 8 udbetales godtgørelsen af udlejer ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendebragt, jf. § 99, stk. 3. Udlejer kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer.

Det fremgår af stk. 9, at i nedskrivningsperioden, jf. stk. 7, kan en ny lejer ved genudlejning enten vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58. Ved genudlejningen

efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58.

Bestemmelsen indebærer, at der er forskel på en ny lejers retsstilling ved genudlejning afhængig af, om genudlejning sker i afskrivningsperioden eller efter afskrivningsperiodens udløb. Ved genudlejning i afskrivningsperioden kan den nye lejer vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved genudlejning efter periodens udløb kan udlejeren forlange en forbedringsforhøjelse efter de almindelige regler herom.

Endelig er det i stk. 10 bestemt, at hvis en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejer efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, flytter, har lejeren ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 7 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejer, jf. stk. 8.

2.16.1.3. Lejernes adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført

Det følger af den gældende lejelovs § 46 a, stk. 3, at hvis udlejeren leverer varme og opvarmning af brugsvand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Foreligger der ikke energimærkning med tilhørende energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan lejerne, såfremt forholdet er omfattet af 1. pkt., kræve, at udlejeren gennemfører en sådan energimærkning. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 58, stk. 4.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet mulighed for at forlange, at udlejeren udfører de arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan. Hvis en sådan ikke foreligger, kan lejerne forlange, at en sådan udarbejdes.

Det er en betingelse for bestemmelsens anvendelse, at udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år overstiger halvdelen af lejen for den pågældende periode. Endvidere skal lejerne give tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 58, stk. 4. Lejeforhøjelsen er således ikke som almindelige forbedringsforhøjelser begrænset af det lejedes værdi.

2.16.1.4. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende lejelovs § 106, stk.1, nr. 8, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, og tvister om deposita efter § 29, stk. 4 og 5.

Endvidere træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.

Ligeledes træffer huslejenævnet efter lejelovens § 106, stk.1, nr. 7, afgørelse i tvister om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, om lejerens ret til at forlange energibesparende arbejder udført.

Huslejenævnet afgør efter boligreguleringslovens § 27 a på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lejelovens § 46 a, stk. 3. Nævnet kan efter stk. 2 pålægge udlejeren at udføre de nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

2.16.1.5. Fravigelighed

Efter de gældende regler kan lejelovens § 29 om lejerens installationsret og § 30, stk. 2, 2. pkt., om, at det ikke kan pålægges lejere af blandede lejemål at holde en forretning i et butiksfællesskab åben i de i bestemmelsen angivne tidsrum, ikke fraviges til skade for lejereren.

Endvidere kan lejerens og beboerrepræsentanternes ret til at forlange energibesparende arbejder udført efter den gældende lejelovs § 46 a ikke fraviges til skade for lejereren.

2.16.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

For at skabe bedre overblik over reglerne på området, vurderes det for det første hensigtsmæssigt at opdele den gældende lejelovs kapitel V i to kapitler. Ét kapitel, som omfatter regler om lejerens brug af det lejede, og ét kapitel, som omfatter regler om lejerens installationsret mv.

Med henblik på at skabe bedre overblik over reglerne på området vurderes det endvidere hensigtsmæssigt at samle bestemmelserne om lejerens installationsret og lejerens råderet i ét kapitel i stedet for i to kapitler som i den gældende lov. I den forbindelse vurderes det også hensigtsmæssigt at indsætte reglen i gældende lejelovs § 46 a, stk. 3, om beboerrepræsentanternes eller et lejerflertals mulighed for under visse betingelser at forlange, at udlejeren udfører energibesparende arbejder samt regler om huslejenævnets kompetence i uenigheder omfattet af kapitlet i det foreslåede kapitel 16.

I forbindelse med sammenskrivningen af de forskellige regelsæt i ét kapitel findes det hensigtsmæssigt at udvide henvisningen i den gældende lejelovs § 28 således, at den omfatter alle de relevante regler i det foreslåede kapitel. Ændringen er redaktionel.

Samtidig findes det hensigtsmæssigt at opdele den gældende lejelovs § 29 i to bestemmelser om lejerens ret til at foretage sædvanlige installationer henholdsvis lejerens ret til at opsætte antenne.

2.16.2.1. Lejerens installationsret

De foreslåede bestemmelser viderefører den gældende lejelovs §§ 29 og 30.

Det vurderes dog hensigtsmæssigt at ændre formuleringen i den gældende lejelovs § 29, stk. 4 og 5, af de bestemmelser, som hjemler mulighed for, at udlejeren kan forlange et rimeligt depositum til sikkerhed for nedtagning m.v. af antennen hos henholdsvis den lejer eller den antenneforening, som benytter sig af muligheden for at etablere fællesantenne m.v. i eller på ejendommen. Efter de gældende regler kan udlejeren forlange, at lejereren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning eller antenneforeningens ophør. Bestemmelsen foreslås omformuleret, således udlejeren ikke kun kan kræve sikkerhed for udgifter forbundet med nedtagning eller retablering, men for alle udgifter som udspringer af antennen.

Endvidere findes det hensigtsmæssigt at ophæve § 30, stk. 2, 3. pkt., i den gældende lejelov, idet det vurderes, at denne del af bestemmelsen, som har karakter af en overgangsbestemmelse, ikke længere har nogen betydning i praksis. Bestemmelsen

omhandler muligheden for at kunne påberåbe sig særlige vilkår om åbningstider i lejeaftaler indgået inden den 1. juli 1995. Sådanne vilkår har kunnet gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

Der er herudover ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

2.16.2.2. Lejerens råderet

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 62 a.

Den i lejelovens § 62 a, stk. 1, nævnte bekendtgørelse vil blive erstattet med en ny bekendtgørelse i forbindelse med ikrafttræden af nærværende lovforslag. Der påtænkes ikke væsentlige materielle ændringer i indholdet af bekendtgørelsen.

2.16.2.3. Lejernes adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 46 a, stk. 3.

2.16.2.4. Huslejenævnets kompetence

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 106, stk.1, nr. 8, om tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, og om deposita efter § 29, stk. 4 og 5.

Endvidere viderefører den foreslåede bestemmelse den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, om tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder om uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v.

Ligeledes viderefører den foreslåede bestemmelse den gældende lejelovs § 106, stk.1, nr. 7, om tvister om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, om lejerens ret til at forlange energibesparende arbejder udført.

Endelig viderefører den foreslåede bestemmelse den gældende boligreguleringslovs § 27 a om tvister om, hvorvidt betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lejelovens § 46 a, stk. 3, herunder at nævnet kan pålægge udlejereren at udføre de nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

Det findes hensigtsmæssigt at foreslå at udvide nævnets kompetence til at omfatte alle tvister omfattet af hele det foreslåede kapitel, idet det vurderes at være en mindre betydende materiel ændring, som medvirker til at gøre reglerne mere overskuelige. Endvidere vurderes reglerne generelt at være af en karakter, som er egnet til at kunne pådømmes i huslejenævnet.

2.16.2.5. Reglernes fravigelighed

Det foreslås at videreføre den gældende lejelovs regler om lejerens installationsret, om forretningers åbningstider og om lejerens ret til at forlange bestemte energibesparende arbejder udført.

Endvidere foreslås det præciseret, at bestemmelserne om lejerens råderet ikke kan fraviges til skade for lejeren. Efter de gældende regler kan bestemmelserne efter deres indhold ikke fraviges til skade for lejeren.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

2.17. Lejerens brug af det lejede

2.17.1. Gældende ret

2.17.1.1. Lejerens forsvarlige brug af det lejede

I den gældende lejelovs kapitel V er i §§ 25-27 fastsat regler om lejerens brug af det lejede.

Efter den gældende lejelovs § 25 fremgår, at lejeren skal behandle det lejede forsvarligt. Det fremgår endvidere, at lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Endelig fremgår af bestemmelsen, at opstår der skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde dette til udlejerens. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

Det følger af bestemmelserne, at lejeren har en pligt til at behandle såvel de lejede lokaler som selve ejendommen forsvarligt. Dette indebærer, at lejeren skal undlade at forvolde skade på det lejede, ligesom lejeren har pligt til at anmelde skader i det lejede til udlejerens. Hvis lejeren, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, forvolder skade ved uforsvarlig adfærd, kan lejeren ifalde erstatningsansvar.

Lejerens pligt til at omgås forsvarlig med det lejede følger af almindelige erstatningsretlige regler. De gældende regler om, at lejeren hæfter for sin husstand og andre, som lejeren har givet adgang til det lejede, hviler på almindelige retsgrundsætninger.

Det følger af gældende lejelovs § 26, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet end aftalt. Lejeren må endvidere ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand.

Reglerne fastslår, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet formål end det, der er aftalt. Det fremgår typisk af lejeaftalen, hvad det lejede må anvendes til.

Anvender lejeren det lejede til andet end aftalt, og ophører lejeren trods udlejerens opsigelse ikke dermed, vil udlejerens kunne hæve lejeaftalen, jf. lovens § 183, stk. 1, nr. 2.

Hvis det lejede er udlejet til helårsbeboelse, er udgangspunktet, at det lejede ikke må anvendes til andre formål end beboelse. Dette skal forstås som helårsbeboelse i overensstemmelse med reglerne i kapitel 1 i lov om boligforhold. Selv om en bolig er udlejet til helårsbeboelse udelukker det ikke enhver form for erhvervmæssig aktivitet. Det afhænger af en konkret vurdering, i hvilket omfang en begrænset erhvervmæssig aktivitet må anses for at ligge inden for grænserne for, hvilke aktiviteter, der lovligt må udøves.

Lejeren må heller ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af sin husstand. Lejeren kan dog overlade brugsretten til andre efter reglerne om fremleje i kapitel 19.

Korttidsudlejning af en lejet helårsbolig, herunder udlejning til turister gennem en digital platform, vil altid kræve udlejerens samtykke.

2.17.1.2. Pligt til at sikre god skik og orden i ejendommen

Efter den gældende lejelovs § 27 har både udlejeren og lejereren en pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Udlejeren skal om fornødent ophæve lejeaftalen, hvis lejereren tilsidesætter god skik og orden, og lejereren kan påberåbe sig reglerne i §§ 12 og 13 om mangler, hvis udlejeren overtræder denne pligt.

Lejeren skal endvidere sørge for, at de pligter, der påhviler lejereren til at overholde de almindelige ordensregler i ejendommen, også overholdes af de personer, lejereren er ansvarlig for. Det vil sige lejerens husstand, og andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren har ret til at udarbejde en husorden og pålægge lejerne at overholde denne. Lejeren har i så fald pligt til at overholde husordenen og har et ansvar for, at lejerens husstand og andre personer, som med lejerens samtykke får adgang til det lejede, overholder denne.

2.17.1.3. Reglernes fravigelighed

Den gældende lejelov indeholder ikke regler om fravigeligheden af bestemmelserne i kapitel 17. Det er imidlertid almindeligt antaget, at reglerne ud fra en formålsfortolkning er ufravigelige.

2.17.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Ud over bestemmelserne om lejerens brug af det lejede indeholder kapitel V i den gældende lejelov regler om lejerens installationsret i §§ 28-31. For at skabe bedre overblik over reglerne på området og for at øge læseoverskueligheden vurderes det hensigtsmæssigt at opdele det gældende kapitel V i to kapitler. Ét kapitel, som omfatter regler om lejerens brug af det lejede, og ét kapitel, som omfatter regler om lejerens installationsret, jf. kapitel 16.

2.17.2.1. Lejerens forsvarlige brug af det lejede

Den gældende lejelovs regler om lejerens brug af det lejede foreslås uden indholdsmæssige ændringer videreført i kapitel 17.

2.17.2.2. Pligt til at sikre god skik og orden i ejendommen

Den gældende lejelovs regler om udlejerens og lejerens pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen foreslås uden indholdsmæssige ændringer videreført i kapitel 17.

2.17.2.3. Reglernes fravigelighed

Den gældende lejelov indeholder ikke nærmere regler om fravigeligheden af de i kapitlet foreslåede bestemmelser. Det er imidlertid almindeligt antaget, at de gældende regler må anses for at være ufravigelige. På den baggrund indsættes en ny bestemmelse i kapitel 17, som er udtryk for en kodificering af gældende ret.

2.18. God skik og orden i ejendommen

2.18.1. Gældende ret

2.18.1.1. Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

Udlejeren har pligt til at sørge for, at der hersker god skik og orden i ejendommen. I den gældende lejelovs kapitel XII A er fastsat regler, hvorefter der er mulighed for at skride ind over for lejere, som ikke overholder almindelige regler om god skik og orden i ejendommen.

Reglerne omfatter forhold, hvor lejerens misligholdelse ikke er så væsentlig, at lejerens fraflytning er påkrævet, men hvor det dog vurderes, at der er tale om overtrædelser af god skik og orden, som bør sanktioneres. Med reglerne kan adfærd, som skaber uro og utryghed blandt lejerne m.fl., som færdes i ejendommen, imødegås på et tidligt tidspunkt og på en sådan måde, at den lejer, som optræder generende for andre lejere i ejendommen, bliver gjort klar over, at der er tale om en uacceptabel adfærd, som – hvis den fortsætter – vil føre til, at lejeforholdet opsiges eller ophæves.

Sag om pålæg af retsfølger som følge af lejerens manglende overholdelse af god skik og orden indbringes for huslejenævnet af udlejeren. En lejer kan ikke selv indbringe sag om husordensovertrædelser for huslejenævnet.

Efter den gældende lejelovs § 79 a, stk. 1, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejeren udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen. Der kan være tale om følgende adfærd:

- Lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for nogen af de nævnte personer.
- Lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de nævnte personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- Adfærd, som medfører gener for de nævnte personer i form af generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- Lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- Lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- Lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- Lejeren vanrøgter det lejede.
- Lejerens husdyr er til væsentlig gene for de ovennævnte personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- Lejeren i andre tilfælde end de, som er nævnt som 5. pind, udøver støjende adfærd til gene for ovennævnte personer.
- Lejerens husdyr, uden at der er tale om forhold omfattet af 8. pind, er til gene for den nævnte personkreds.
- Anden adfærd, som er til gene for ejendommen eller de ovenfor nævnte personer.

Der er med bestemmelsen skabt mulighed for, at udøver en lejer en adfærd omfattet af bestemmelsen, så kan huslejenævnet pålægge lejeren en retsfølge i form af en advarsel, eller at lejeforholdet gøres betinget.

Bestemmelsen omfatter adfærd, som udøves på ejendommen eller i nær tilknytning hertil. De personer, der er beskyttet mod lejerens adfærd, er udlejeren, dennes ansatte, lejere i ejendommen og andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Det fremgår endvidere af § 79 a, stk. 2, at en lejer desuden kan pålægges retsfølger, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de personer, som er omfattet af stk. 1.

Det er efter denne bestemmelse uden betydning, hvorvidt husdyret optræder til gene eller ej. Afgørende er alene, om der holdes husdyr i strid med lejeaftale eller husorden.

Endelig fremgår det af § 79 a, stk. 3, at lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Lejeren er således ansvarlig for opførsel af henholdsvis personer fra sin husstand og personer, som lejeren har givet adgang til det lejede.

2.18.1.2. Rettsfølger ved tilsidesættelse af god skik og orden

Efter den gældende lejelovs § 79 b, stk. 1, kan lejeren, som har tilsidesat god skik og orden, pålægges en af følgende retsfølger:

-Lejeforholdet kan gøres betinget, således at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

-Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget, jf. ovenfor, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII eller XIV.

Efter reglerne kan lejeren pålægges en retsfølge i form af en advarsel, eller lejeforholdet kan gøres betinget, når lejeren i de tilfælde, som er anført i afsnit 2.18.1.1, udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

En beslutning om, at lejeforholdet gøres betinget, har virkning i op til 1 år efter beslutningen. Grunden til, at der er sat en grænse ved 1 år er, at det ved en efterfølgende retssag om ophævelse af lejeforholdet som følge af lejerens overtrædelse af betingelserne kan være vanskeligt at skabe tilstrækkelig klarhed over forhold, som ligger længere tilbage i tid.

Som en mindre indgribende retsfølge kan lejeren meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget, eller at lejeforholdet kan opsiges eller ophæves efter lovens regler herom, jf. kapitel 20 og 21.

Efter den gældende lejelovs § 79 b, stk. 2, er det en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

Det er således en betingelse for, at lejeren kan pålægges en retsfølge for tilsidesættelse af god skik og orden, at udlejeren har givet lejeren en påmindelse med en konkret angivelse af, hvilken adfærd der findes uacceptabel, således at lejeren har mulighed for at ophøre med denne.

2.18.1.3. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 79 c indbringes sag om pålæg af retsfølger for huslejenævnet af udlejeren. Er der fremsat krav om, at lejeren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejeren en strengere retsfølge.

Det er således alene udlejeren, som kan indbringe sag om pålæg af retsfølger som følge af tilsidesættelse af god skik og orden for huslejenævnet. De øvrige lejere i ejendommen kan ikke indbringe sag herom.

Indbringer udlejeren en sag om tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen for huslejenævnet uden at angive en mulig sanktion, vil huslejenævnet være berettiget til at vælge mellem de mulige retsfølger, som er angivet i afsnit 2.18.1.2.

Den gældende lejelov indeholder ikke nærmere regler om de enkelte bestemmelsers fravigelighed. Det er imidlertid almindeligt antaget, at reglerne ud fra en formålsfortolkning er ufravigelige.

2.18.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.18.2.1. Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

Den gældende lejelovs bestemmelse om, hvilke former for adfærd, der kan sanktioneres med en retsfølge, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.18.2.2. Retfølger ved tilsidesættelse af god skik og orden

Den gældende lejelovs regler om, hvilke retsfølger lejeren kan pålægges ved tilsidesættelse af god skik og orden, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Som en sproglig ændring foreslås i den foreslåede § 155. præciseret, at det er huslejenævnet, som kan pålægge en retsfølge efter bestemmelsen. Dette fremgår i de gældende regler af den efterfølgende bestemmelse, den foreslåede § 156. Der er ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

2.18.2.3. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Den gældende lejelovs regel om huslejenævnets kompetence videreføres uden indholdsmæssige ændringer.

Den gældende lejelov indeholder ikke nærmere regler om de af kapitlet omfattede bestemmelsers fravigelighed. De foreslåede regler antages imidlertid allerede efter gældende retstilstand at være ufravigelige. På den baggrund indsættes en ny bestemmelse i kapitel 18, som er udtryk for en kodificering af gældende ret.

2.19. Brugsrettens overgang

2.19.1. Gældende ret

2.19.1.1. Fremleje

Reglerne om fremleje i den gældende lejelovs §§ 69-72 omhandler lejerens ret til helt eller delvist at fremleje sit lejemål til andre. Reglerne finder alene anvendelse for beboelseslejligheder.

Efter den gældende lejelovs § 69, stk. 1, har lejeren af en beboelseslejlighed ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Efter den gældende lejelovs § 69, stk. 2, skal udlejeren modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har

truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 69, stk. 3, skal fremlejeaftaler indgås skriftligt, og lejerens skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

Efter den gældende lejelovs § 70, stk. 1, har lejerens af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Det følger af den gældende lejelovs § 70, stk. 2, litra a-c, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Det følger af den gældende lejelovs § 70, stk. 3, at udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Det følger af den gældende lejelovs § 70, stk. 4, at § 69, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende lejelovs § 70, stk. 5, kan udlejer, hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, ved fremleje af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det følger af den gældende lejelovs § 71, stk. 1, at lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i §§ 69 og 70 benytter det lejede.

Det følger af den gældende lejelovs § 71, stk. 2, at lejerens over for udlejeren er ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Efter den gældende lejelovs § 71, stk. 3, er lejerens endvidere erstatningsansvarlig efter § 29, stk. 10, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

Det følger af den gældende lejelovs § 72, at lejerens ikke uden ægtefællens samtykke må foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefælles økonomiske forhold finder tilsvarende anvendelse.

2.19.1.2. Bytteret

Efter den gældende lejelovs § 73, stk. 1, har lejerens af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

Efter den gældende lejelovs § 73, stk. 2, litra a-d, kan udlejeren modsætte sig bytte, hvis udlejeren har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder eller såfremt den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år. Udlejeren kan endvidere modsætte sig bytte, hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 3, at såfremt der er tale om et lejemål, som udlejeren agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejeren straks meddele lejerens dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejeren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejerens. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejeren straks give lejerens kopi heraf. Undlader udlejeren at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 5, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Efter den gældende lejelovs § 73, stk. 4, skal lejerens senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 3 er kommet frem til lejerens, meddele udlejeren, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 5, at udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 73, stk. 6, skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom i denne bestemmelse. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 7, at såfremt det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det følger af den gældende lejelovs § 74, stk. 1, at den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Efter den gældende lejelovs § 74, stk. 2, kan det betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Det følger af den gældende lejelovs § 74, stk. 3, at bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

2.19.1.3. Brugsrettens overgang til ægtefællen m.v.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 1, at hvis lejerens dødsbo, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Den gældende lejelovs § 75, stk. 2, fastslår, at såfremt lejerens dødsbo uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejerens dødsbo, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 3, at hvis en lejer af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, dødsbo uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejerens væsentlige grunde til at modsætte sig det. Bestemmelsen gælder, såfremt lejerens dødsbo har drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Det er dog en betingelse, at den pågældende, der ønsker at overtage lejeforholdet, har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Indtræder den pågældende ikke som lejer, kan udlejerens dødsbo ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Den gældende lejelovs § 75, stk. 4, fastslår, at såvel udlejerens dødsbo som dødsboet i tilfælde af lejerens død kan opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 5, at såfremt det lejedes dødsbo er en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, og dødsboet uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejerens dødsbo har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 4 ske med 1 måneders varsel. Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens § 8.

Det følger af den gældende lejelovs § 76, at hvis lejerens dødsbo på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, eller i en friplejebolig, finder § 75, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 77, at i tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

Den gældende lejelovs § 77 a fastslår, at såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om

en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 78, at hvis lejeren har forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

2.19.1.4. Fravigelighed

Den gældende lejelovs § 79 fastslår, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer ham eller andre efter §§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78

I den gældende lejelovs kapitel XII er fastsat regler om brugsrettens overgang til andre, herunder ved fremleje, bytte og i tilfælde af lejerens død m.v.

Det følger af reglerne, at lejere af beboelseslejligheder har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse.

Herudover har lejere af lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse, ret til at fremleje lejligheden i indtil 2 år, når lejeren er fraværende pga. af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign. Udlejeren kan dog modsætte sig fremlejeforholdet, hvis ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller hvis der foreligger anden rimelig grund.

En lejer af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden. Udlejeren kan dog modsætte sig byttet, hvis udlejeren har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder, den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år, lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller hvis der foreligger anden rimelig grund.

Der gælder endvidere særlige regler om udlejerens adgang til at foretage en gennemgribende modernisering af lejligheden i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i forbindelse med et bytte og ved bytte af bl.a. ældreboliger og boliger tilhørende en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse.

I tilfælde af at lejeren dør, har lejerens ægtefælle en ubetinget ret til at fortsætte lejeforholdet. Efterlader lejeren sig ingen ægtefælle, har en person, som har haft fælles husstand med lejeren i mindst 2 år forud for dødsfaldet ret til at fortsætte lejeforholdet. Det samme gør sig gældende, hvis lejeren på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig.

I tilfælde af separation eller skilsmisse kan det afgøres ved dommen eller bevillingen, hvilken af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. Parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, kan i tilfælde af samlivsophævelse aftale, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet.

Kapitlet indeholder endvidere regler, som indskrænker lejerens ret til at lade brugsretten overgå til andre og pligter for udlejeren til at modsætte sig en sådan overgang, i tilfælde hvor lejligheden vil blive beboet af et større antal mennesker. Reglerne her knytter sig til reglerne om beboermaksimum, som findes i den gældende boligreguleringslovs §§ 52 a-c.

For en overvejende del af bestemmelserne i kapitlet kan lejeren ikke give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejeren eller andre.

2.19.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.19.2.1. Fremleje

Reglerne om lejerens ret til at fremleje sit lejemål foreslås uden indholdsmæssige ændringer videreført i kapitel 19.

2.19.2.2. Bytteret

Reglerne om lejerens ret til at bytte sit lejemål foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

Bestemmelsen i den gældende lejelovs § 73, stk. 6, om at det udvidede ejendomsbegreb, som er identisk med ejendomsbegrebet, som følger af den gældende boligreguleringslovs § 4 a, foreslås som redaktionel ændring flyttet.

Der henvises således til reglerne om bytte i den foreslåede § 9, der fastlægger det udvidede ejendomsbegreb.

2.19.2.3. Brugsrettens overgang til ægtefællen m.v.

Reglerne om bl.a. retten for lejerens ægtefælle eller husstandsmedlem til at fortsætte eller overtage lejemålet efter lejeren foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.19.2.4. Fravigelighed

Den foreslåede bestemmelse om fravigelighed viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 79. Med henblik på at fastlægge fravigeligheden af alle kapitlets bestemmelser tilføjes det, at reglen i § 163 ikke kan fraviges ved aftale. Det er ministeriets opfattelse, at reglen i den gældende lejelovs § 74 efter sit indhold fortolkes som ufravigelig, og der er med tilføjelsen dermed ikke tilsigtet materielle ændringer.

2.20. Opsigelse

2.20.1. Gældende ret

I den gældende lejelovs kapitel XIII er regler om opsigelse af lejeaftalen. De fleste lejeaftaler indgås uden tidsbegrænsning og ophører først, når de opsiges fra en af siderne.

Lejeaftaler kan som udgangspunkt uden videre opsiges af lejeren. En lejer, der er gift, kan dog ikke uden ægtefællens samtykke opsiges et lejemål, som familien bor i.

For så vidt angår opsigelse fra udlejerens side er udgangspunktet i loven, at en lejeaftale indgås tidsubegrænset, og at det kun er muligt at opsiges lejeren i de situationer, som fremgår af loven.

2.20.1.1. Lejerens opsigelse

Efter den gældende lejelovs § 81 kan lejeren opsiges lejeaftalen, hvis den ikke er indgået for et bestemt tidsrum, eller det ikke kan oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt.

Lejeren må efter stk. 2 i samme bestemmelse dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsiges lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Lejeren kan således som udgangspunkt frit opsig lejeaftalen. Som det også fremgår, kan parterne aftale indskrænkninger i lejerens opsigelsesadgang, fx ved tidsbegrænsning eller uopsigelighed.

I bestemmelsen er endvidere gjort den begrænsning, at er der tale om opsigelse af familiens bolig eller lokaler, hvorfra ægtefællerne sammen eller den anden ægtefælle driver virksomhed, kan opsigelse kun ske med ægtefællens samtykke. Som følge af henvisningen til lov om ægtefællers økonomiske forhold kan den ægtefælle, som ikke har givet samtykke, kræve opsigelsen omstødt, hvis udlejereren indså eller burde have indset, at opsigelsen var uberettiget.

2.20.1.2. Udlejerens opsigelse

Loven giver i visse nærmere angivne typer af lejemål udlejereren mulighed for at opsig lejeaftalen, uden at der kræves en lovbestemt opsigelsesgrund. Bestemmelsen indebærer dermed en fravigelse af lovens udgangspunkt, hvorefter lejeaftaler er uopsigelige.

Efter den gældende lejelovs § 82 kan udlejereren frit opsig lejeforhold om:

- Enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- tofamilieshus, som udlejereren bebor.
- Beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse.

Som anført oven for har lejeren i et af de nævnte lejeforhold ikke den beskyttelse mod opsigelse, som lejere generelt har.

Omfattet af bestemmelsen er lejeforhold om enkelte værelser, der er en del af udlejerens egen bolig, og lejeforhold om en beboelseslejlighed i et tofamiliehus, hvor udlejereren selv bor i den anden lejlighed. De nævnte lejeforhold kan opsiges af udlejereren med et varsel på 1 måned, når der er tale om udleje af værelser, og 1 år, når der er tale om leje af en beboelseslejlighed.

Udlejerens adgang til at opsig i disse særlige tilfælde er begrundet i den nære daglige kontakt, der er mellem lejeren og udlejereren. Opstår der gnidninger mellem de to parter, kan udlejereren have et ønske om at få afsluttet lejeforholdet. I forlængelse heraf bemærkes, at for så vidt angår værelser, er det alene værelser, der står i forbindelse med udlejerens lejlighed, der er omfattet af bestemmelsen og dermed af den lempeligere adgang for udlejereren til at opsig lejeaftalen.

Udlejerens adgang til at opsig lejeren af et accessorisk værelse vil dog kunne begrænses i praksis, nemlig i de tilfælde hvor lejeren har fået lejen nedsat i huslejenævnet. Huslejenævnet kan i regulerede kommuner i forbindelse med sagens behandling træffe afgørelse om, at udlejereren ikke kan opsig lejeforholdet uden nævnets godkendelse.

Den gældende lejelovs § 82 indeholder endvidere adgang for en ejer eller andelshaver at opsigse lejeforhold om en ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden, idet reglen dog kun gælder for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.

Formålet med bestemmelsen er at give mulighed for at opsigse lejeforhold om en udlejet ejer- eller andelsbolig i situationer, hvor ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen. Denne ret gælder for en ejer eller andelshaver, som kun ejer én udlejet ejer- eller andelsbolig. Ejeren eller andelshaveren kan opsigse lejeren med 1 års varsel, og ligesom ved opsigelse i de andre tilfælde omfattet af bestemmelsen kan opsigelse ske uden nogen nærmere begrundelse.

Det er dog en forudsætning for opsigelsen, at det er den ejer, som i sin tid indgik lejeaftalen, der opsigter aftalen, og som selv ønsker at benytte boligen.

I andre typer lejemål end de ovenfor nævnte kan udlejeren kun opsigse lejeren, hvis en af de grunde, som er angivet i den gældende lejelovs § 83, stk. 1, foreligger. Det vil sige, at udlejeren kan opsigse lejeren i følgende tilfælde:

- a) Når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede.
- b) Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejeren dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.
- c) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- d) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.
- e) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- f) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- g) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Udlejerens grund til at opsigse lejeren skal være omfattet af et eller flere af de nævnte forhold.

Ønsker udlejeren at opsige lejer, fordi udlejeren selv vil benytte lejligheden, er der i gældende lovs § 84 fastsat en række begrænsninger i denne opsigelsesadgang, jf. mere herom i afsnit 2.20.1.3.

Opsiges en lejer, fordi udlejeren selv vil benytte lejligheden, gælder et opsigelsesvarsel på mindst 1 år.

For at kunne afgive opsigelse under henvisning til, at ejendommen skal nedrives, skal udlejeren kunne dokumentere, at nedrivning medfører, at det lejede må fraflyttes. Dette gøres normalt ved fremlæggelse af en nedrivningstilladelse.

Er ejendommen beliggende i en reguleret kommune, kræves kommunalbestyrelsens samtykke til nedrivningen.

For så vidt angår ombygninger er den altovervejende hovedregel, at en udlejer ikke kan opsige en lejer, fordi lejermålet ønskes ombygget. Opsigelse kan alene ske i de tilfælde af ombygninger, som er udtrykkeligt nævnt i bestemmelsen.

Det er en forudsætning for at kunne opsige en lejer, som er ansat som funktionær ved ejendommens drift, at der er tale om en bolig til lejer i kraft af dennes virke som funktionær ved ejendommens drift. Dette vil ikke kunne være opfyldt, hvis lejeaftalen er indgået først og uafhængigt af ansættelsesaftalen.

Det er endvidere en betingelse for at kunne sige op efter bestemmelsen, at en ny vicevært skal have lejligheden. Opsigelse kan således ikke ske, hvis efterfølgeren skal have helt andre funktioner.

Udlejeren kan endvidere opsige lejeforhold om arbejder- eller funktionærboliger, når arbejdsforholdet til virksomheden ophører. Til forskel fra ovenfor nævnte bestemmelse skal der være tale om en bolig, som er knyttet til udlejerens virksomhed og ikke til driften af ejendommen.

Heller ikke her vil kravet om, at der skal være tale om en arbejder- eller funktionærbolig, kunne være opfyldt, hvis lejeaftalen er indgået først og uafhængigt af ansættelsesaftalen. Det bør ved lejeaftalens indgåelse gøres klart for lejer, at lejer kun bliver lejer i sin egenskab af dennes arbejde i virksomheden.

Udlejeren skal kunne påvise et behov for, at boligen stilles til rådighed for en anden ansat.

Det er en forudsætning for at kunne opsige en lejer, som har tilsidesat god skik og orden, at der er tale om en væsentlig tilsidesættelse. Der skal endvidere være tale om adfærd, som er omfattet af de dele af den gældende lovs § 79 a, som er nævnt i bestemmelsen.

Det er endvidere en forudsætning for at kunne opsige en lejer, som har tilsidesat god skik og orden, at lejer forinden har fået en advarsel, og at lejerens fraflytning er påkrævet.

Udlejeren kan endvidere opsige lejer, hvis huslejenævnet har gjort lejeforholdet betinget efter reglerne om god skik og orden, og lejer ikke har overholdt de betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, som nævnet har fastsat.

I tilfælde af meget grov eller ofte gentaget tilsidesættelse af god skik og orden, vil udlejeren kunne hæve lejeaftalen, jf. den gældende lejelovs § 93.

Hensigten med bestemmelsen om, at udlejeren kan opsige lejeforholdet, når vægtige grund gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet, er at udfylde de øvrige bestemmelser, som er indeholdt i gældende lejelovs § 83. Baggrunden for bestemmelsen er, at det ikke er muligt at udforme en udtømmende opremsning af alle de tilfælde, hvor det kan blive

nødvendigt for udlejeren at blive løst fra lejeaftalen. Bestemmelsen kan dog ikke benyttes, blot fordi betingelserne i de andre typetilfælde ikke er opfyldt.

Hvis udlejeren opsiges lejer efter denne bestemmelse, har udlejeren pligt til ligesom ved opsigelse efter en af de øvrige bestemmelser i gældende lejelovs § 83 at begrunde og derved give lejer nærmere oplysning om, hvori de vægtige hensyn består.

Opsiger udlejeren en lejer med en af de begrundelser, der er angivet i § 83, skal udlejeren i nogle tilfælde tilbyde lejer en anden lejlighed i ejendommen. Pligten indtræder ved opsigelse i følgende tilfælde: Når ejeren selv ønsker at bebo det lejede, ved nedrivning eller ombygning af ejendommen, ved opsigelse af vicevært m.fl. og ved opsigelse når vægtige grunde gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. Udlejeren skal på eget initiativ tilbyde lejer de lejligheder, der bliver ledige i ejendommen indtil 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejer er opsagt.

Endelig fremgår af den gældende lejelovs § 83, stk. 2, at udlejeren ved opsigelse af en plejebolig anvist af kommunen, har pligt til at anvise lejer en anden og passende bolig.

2.20.1.3. Begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang

I den gældende lejelovs § 84 er angivet en række begrænsninger i udlejerens adgang til at opsiges lejer efter den gældende lejelovs § 83, litra a. Af denne bestemmelse fremgår, at udlejeren kan opsiges lejer, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede.

Efter den gældende lejelovs § 84 gælder følgende begrænsninger:

- Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren selv agter at bebo lejligheden.
- Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen skal der bl. a. tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og – ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed – lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- Lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejeren ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.
- Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. pkt. er opfyldt, og hvis lejer ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, stk. 1, litra a. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt, og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.
- En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.
- Bebor udlejeren ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejer at overtage denne lejlighed.
- Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejer af en beboelseslejlighed.

Bestemmelsen fastslår, at når opsigelse afgives under henvisning til, at udlejeren selv agter at bebo lejligheden, så skal udlejeren have til hensigt at flytte ind i den opsagte lejlighed. Følgelig vil en juridisk person ikke kunne opsiges, da denne ikke vil kunne opfylde kravet om at bebo lejligheden.

Ved vurderingen af, om en opsigelse er rimelig, skal der henses til parternes individuelle forhold. Ved vurderingen vil indgå forhold som parternes alder, helbred, økonomi, afstand til arbejdsplads, børnepasningsmuligheder m.v., samt hvor længe udlejeren har ejet ejendommen.

Bestemmelsen om, at udlejeren ikke kan opsiges en lejer af lokaler til erhvervsformål med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens, gælder for blandede lejemål. Er der tale om et rent erhvervslejemål, vil opsigelsesadgangen være reguleret i erhvervslejeloven.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejeren mod tilfælde, hvor udlejeren ellers ville kunne benytte sin opsigelsesadgang til at tilegne sig den goodwill, lejeren har fået oparbejdet i sin forretning.

Er der tale om en udlejet ejerlejlighed gælder en række begrænsninger i udlejerens adgang til at opsiges lejeren. Opsigelsesadgangen afhænger således af en række konkrete forhold, herunder hvornår lejeaftalen er indgået.

Bestemmelsen indeholder endvidere en beskyttelse af beboerrepræsentanter. En lejer, der er valgt som beboerrepræsentant, kan således ikke opsiges med den begrundelse, at udlejeren ønsker at overtage denne lejers lejlighed.

Bestemmelsen omfatter ikke talsmænd. Er der således tale om en mindre ejendom, hvor der er valgt en talsmand, er denne ikke beskyttet mod opsigelse i tilfælde, hvor udlejeren selv ønsker at benytte det lejede.

Endelig hjemler bestemmelsen en ret for udlejere, der selv bor i ejendommen, til at opsiges en lejer for selv at benytte boligen, hvis udlejeren samtidig tilbyder den opsagte lejer udlejerens hidtidige lejlighed.

Herudover er der i bestemmelsen taget stilling til den situation, hvor ejendommen ejes af flere personer i fællesskab. Med bestemmelsen fastslås, at er der flere ejere af ejendommen, kan kun én af disse vælge at benytte en lejlighed i ejendommen og som følge heraf opsiges lejeren af denne.

2.20.1.4. Tidsbegrænsede lejeaftaler

Efter den gældende lejelovs § 80, stk. 1, ophører lejeforholdet i en tidsbestemt lejeaftale ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Efter den gældende lejelovs § 80, stk. 2, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning, hvis lejeren med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte.

Endelig kan boligretten efter den gældende lejelovs § 80, stk. 3, tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Tidsbegrænsning forudsætter en aftale. Hvis intet andet er aftalt, må lejeaftalen anses for indgået på lovens almindelige vilkår.

En tidsbegrænset lejeaftale er indgået for en i lejekontrakten nærmere angivet periode og ophører uden opsigelse fra nogen af parterne, når den aftalte lejetid udløber.

Er der indgået en tidsbegrænset lejeaftale med mulighed for opsigelse i lejeperioden, vil opsigelse kunne ske under iagttagelse af lejelovens almindelige opsigelsesregler.

Lejeren skal fraflytte det lejede, når det aftalte ophørstidspunkt indtræder. Fraflytter lejeren ikke af sig selv, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning. Det fremgår på den baggrund af

bestemmelsen, at udlejeren i den situation skal reagere med en opfordring til lejeren om at fraflytte, hvis udlejeren vil sikre sig, at lejeren ikke kan fortsætte lejeforholdet på almindelige opsigelsesvilkår.

Der skal foreligge særlige grunde, for at en udlejer må udleje tidsbegrænset. Udlejeren har bevisbyrden for, at tidsbegrænsning er nødvendig af hensyn til en rimelig varetagelse af dennes interesser. Den rimelige begrundelse skal foreligge ved lejeaftalens indgåelse.

Finder lejeren ikke, at udlejeren opfylder kravet om, at denne har haft tilstrækkelig god grund til at udleje tidsbegrænset, må lejeren indbringe sag herom for boligretten.

Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes af boligretten, hvis udlejeren ikke har haft en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

2.20.1.5. Tilbud om en anden bolig

I visse tilfælde har den opsagte lejer krav på at overtage en anden lejlighed i ejendommen.

Det fremgår således af den gældende lejelovs § 85, stk. 1, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra a, b, c eller g, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde ham at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 2, skal udlejeren, hvis en lejer opsiges efter § 83, stk. 1, litra b, samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 3, finder stk. 1 og 2 alene anvendelse ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, litra b, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældre- eller ungdomsboliger, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget til en sådan bolig.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 4, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en passende bolig, jf. § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt., hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget til en sådan bolig. En bolig anses for passende, når den opfylder betingelserne i § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Bestemmelsen finder anvendelse, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede, ejendommen skal nedrives eller ombygges, der er tale om en viceværtlejlighed samt hvor vægtige grunde gør det magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Det er ikke i alle tilfælde af opsigelse, at udlejeren har pligt til at tilbyde lejeren en ledig bolig i ejendommen. Udlejeren har således ikke pligt hertil ved opsigelse fra arbejder- og funktionærboliger, hvor arbejdsforholdet er ophørt, eller ved opsigelse på grund af tilsidesættelse af god skik og orden.

Pligten til at tilbyde en opsagt lejer en anden ledig lejlighed i ejendommen består indtil 3 måneder efter den dag, hvortil lejeren er opsagt.

Skal en ejendom ombygges til almene ældre- eller ungdomsboliger, og indebærer dette, at det lejede må fraflyttes, finder bestemmelsen om, at den opsagte lejer efter ombygningen skal tilbydes en lejlighed eller lokaler, anvendelse, hvis lejeren opfylder de krav der stilles til at få tilbudt en sådan bolig.

Tilhører lejeren ikke den berettigede personkreds, skal lejeren tilbydes en erstatningsbolig, som er af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Udlejeren må endvidere bestræbe sig på at anvise en bolig i samme område og af samme standard som den hidtidige bolig.

2.20.1.6. Opsigelsesvarsler

Det følger af den gældende lejelovs § 86, stk. 1, at opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 82, litra a, nævnte lejeforhold.

Det følger endvidere af gældende lejelovs § 86, stk. 2, at ved opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83, litra a, har lejeren krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til aftalt flyttedag.

Endelig følger det af gældende lejelovs § 86, stk. 3, at fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

Efter bestemmelsen gælder der som hovedregel et opsigelsesvarsel på 3 måneder for såvel udlejeren som lejeren. For accessoriske enkeltværelser, det vil sige værelser, som er en del af udlejerens lejlighed, gælder dog et varsel på kun 1 måned. Det korte varsel på 1 måned begrundes i den nære daglige kontakt, der er mellem lejeren og udlejeren i sådanne lejeforhold.

Ved lejeforhold om en lejlighed i et to-familieshus, hvoraf udlejeren bebor den ene lejlighed, eller når det drejer sig om en lejlighed, som udlejeren selv ønsker at benytte, gælder et opsigelsesvarsel på 1 år. Lejerens opsigelsesvarsel er i de nævnte tilfælde 3 måneder.

Hvis lejeren gør indsigelse mod opsigelsen, og sag herom indbringes for domstolene, må udlejeren afvente rettens afgørelse, før lejernes eventuelle udsættelse af lejemålet kan gennemføres.

Hvis lejeren fraflytter inden udløbet af opsigelsesperioden, er lejeren som udgangspunkt forpligtet til at betale leje frem til opsigelsesperiodens udløb.

Udlejeren har dog i et vist omfang en pligt til at søge lejligheden genudlejet og dermed formindske den fraflyttede lejers udgifter til husleje i den fraflyttede bolig.

Udlejeren skal således udfolde sædvanlige bestræbelser på at opnå genudlejning, og det, som udlejeren indvinder derved, skal fragå i kravet mod den fraflyttede lejer.

2.20.1.7. Formelle krav til udlejerens opsigelse

Efter den gældende lejelovs § 87, stk. 1, skal udlejerens opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83 være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 83 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 88-90. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Efter den gældende lejelovs § 87, stk. 2, skal lejeren, hvis han ikke vil godkende opsigelsen, senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter, at lejerfristen er udløbet, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

Der stilles således en række formelle krav til udlejerens opsigelse. Opsigelse skal ske med det i loven angivne varsel, jf. den gældende § 86 i lejeloven, opsigelsen skal være skriftlig, den skal indeholde oplysning om grunden til opsigelsen og om lejerens adgang til at gøre indsigelse mod opsigelsen. Er der mellem udlejeren og lejeren aftalt en periode med uopsigelighed, skal denne respekteres.

Udlejerens opsigelse skal sendes som fysisk post, og kravet om skriftlighed kan ikke opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Der er endvidere krav om, at opsigelsen skal indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Det skal således gøres klart for lejeren, med hvilken begrundelse udlejerens opsigelse.

Er der tale om et blandet lejemål, skal udlejerens opsigelse oplyse lejeren om de særlige regler i lejelovens §§ 88-90 om erhvervsbeskyttelse, jf. nedenfor.

Endelig skal opsigelsen indeholde oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse mod opsigelsen.

Opfylder opsigelsen ikke de krav, som er indeholdt i bestemmelsen, er den ugyldig. Eventuelle mangler ved en opsigelse, som er afgivet, kan ikke efterfølgende afhjælpes, og konsekvensen heraf er, at udlejerens opsigelse, der opfylder lovens formelle krav.

Herudover indeholder bestemmelsen en beskrivelse af den fremgangsmåde, der skal følges, hvis lejeren ikke kan godkende opsigelsen. Fastholder udlejerens opsigelse, må udlejerens anlægge sag ved boligretten.

2.20.1.8. Erhvervsbeskyttelse

Bestemmelserne i den gældende lejelovs §§ 88 – 90 indeholder en særlig beskyttelse mod opsigelse af lejere i blandede lejemål, hvorfra der i erhvervsdelen drives en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. I erhvervslejeloven findes tilsvarende regler, som finder anvendelse i forhold til rene erhvervslejemål.

Det følger af gældende lejelovs § 88, stk. 1, at en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kun kan opsiges efter § 83, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Det følger af bestemmelsens stk. 2, at ved afgang efter stk. 1 skal der blandt andet tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejeren person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

Det fremgår endvidere af den gældende lejelovs § 89, stk. 1, at opsiges en lejer, der driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejeren erstatning for opsigelsen.

Det fremgår af gældende lejelovs § 89, stk. 2, boligretten ved fastsættelse af en eventuel erstatning ud over de i stk. 88, stk. 2, nævnte forhold navnlig skal tage hensyn til:

- Værdiforringelsen af lejeren inventar o. lign. Ved flytning,
- Lejeren flytteudgifter,
- Det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og lejeren er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Endelig fremgår det af lejelovens § 89, stk. 3, at lejeren ikke skal fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller udlejerens ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbet betaling.

Afgørelsen af, om en virksomhed må anses for erhvervsbeskyttet, må træffes konkret i hvert enkelt tilfælde på grundlag af et skøn over, hvorvidt en væsentlig del af kundekredsen må formodes at ville gå tabt ved en flytning til en anden adresse. Det vil sige, at netbutikker

vanskeligt kan tænkes at kunne opnå erhvervsbeskyttelse. Det samme gælder liberale erhverv som læge, revisor, advokat m.fl., idet kundekredsen typisk følger personen og ikke er knyttet til bestemte lokaler.

Der skal være tale om en egentlig erhvervsdrivende virksomhed, før den kan betragtes som erhvervsbeskyttet. Institutioner, der ikke drives med overskud for øje, men hvor driften blot skal hvile i sig selv, og hvor der ikke er knyttet en goodwill til virksomheden, vil ikke falde ind under betegnelsen erhverv og er derfor ikke erhvervsbeskyttet.

Det er alene lejemål, der er indgået på opsigelsesvilkår, der er erhvervsbeskyttede. Tidsbegrænsede lejeaftaler er ikke omfattet af bestemmelserne om erhvervsbeskyttelse.

Opsigelse af blandede lejemål kan ligesom i alle andre tilfælde kun ske, når der foreligger en af de i den gældende lejelovs § 83 anførte opsigelsesgrunde. Udlejeren må ikke opsiges lejerens med den hensigt selv at benytte det lejede i samme branche som lejerens, jf. den gældende lejelovs § 84, litra c.

Opsiges en lejer af et erhvervsbeskyttet lejemål, kan denne være berettiget til erstatning. Det kan først og fremmest dreje sig om erstatning for værdien af virksomhedens kundekreds eller med andre ord virksomhedens goodwill. Det kan endvidere dreje sig om erstatning for inventar, som er tilpasset de nuværende lokaler, og som ikke kan benyttes i andre lokaler. Der kan endelig være udgifter forbundet med selve flytningen, herunder udgifter til flyttemeddelelser til kunder, ændringer i brochurer m.v.

Lejeren har ret til at anvende lejemålet, indtil lejerens har modtaget det fulde erstatningsbeløb eller fået stillet betryggende sikkerhed for sit krav.

Der kan være situationer, hvor lejerens godkender opsigelsen, men vil kræve erstatning.

Efter den gældende lejelovs § 90 skal lejerens, hvis denne vil godkende opsigelsen, men kræve erstatning, meddele udlejeren dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 90, stk. 2, at lejerens endvidere må anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

Efter den gældende lejelovs § 91, stk. 1, kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, hvis lejerens på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Af gældende lejelovs § 91, stk. 2, fremgår, at lejerens ikke må åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før han har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med stk. 1.

Vil lejerens rejse krav om erstatning, er det tilstrækkeligt, hvis denne i første omgang oplyser udlejeren om dette.

Hvis parterne ikke er enige om størrelsen på erstatningen, skal lejerens anlægge sag ved boligretten.

Formålet med bestemmelsen om, at lejerens, som opsiges, og som har modtaget erstatning fra udlejeren, ikke må åbne forretning inden for samme branche inden for en kortere afstand og et kortere tidsrum efter opsigelsen, er, at beskytte udlejeren mod at lejerens både får erstatning og på ny åbner forretning inden for samme branche.

2.20.1.9. Reglernes fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 92, stk. 1, kan reglerne i §§ 83-90, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, så længe udlejereren ikke har opsagt ham.

Efter gældende § 92, stk. 2, kan lejereren ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 81, stk. 2.

Som det fremgår, gælder ufravigeligheden kun udlejerens opsigelse, men dog kun indtil eventuel opsigelse er afgivet af udlejereren.

Der er ikke noget til hinder for, at bestemmelserne fraviges til skade for udlejereren.

2.20.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Indledningsvis bemærkes, at reglerne om genhusning af lejereren som følge af ekspropriation, som hidtil har været indeholdt i gældende lejelovs kapitel om opsigelse, foreslås videreført i lov om boligforhold kapitel 6.

2.20.2.1. Lejerens opsigelse

Den gældende lejelovs § 81, stk. 1, foreslås omformuleret, således at indholdet af bestemmelsen, nemlig at lejereren som udgangspunkt frit kan opsige lejeaftalen, tydeliggøres.

Der er alene tale om en sproglig ændring, og der er dermed ikke tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.20.2.2. Udlejerens opsigelse

Reglerne om udlejerens opsigelse videreføres med en enkelt præcisering.

Reglerne om udlejerens mulighed for at opsige en beboelseslejlighed efter gældende lejelovs § 82, litra d, som er knyttet til lokaler til restauration, butik, kiosk m.v., foreslås videreført med en præcisering, som har til formål at tydeliggøre, at den i bestemmelsen hjemlede opsigelsesadgang både vedrører den beboelseslejlighed, som er knyttet til lokaler til restauration, butik, kiosk m.v., og de dertil knyttede erhvervslokaler.

Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.20.2.3. Begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang

Reglerne om begrænsninger i udlejerens adgang til at opsige lejereren videreføres uden indholdsmæssige ændringer.

2.20.2.4. Tidsbegrænsede lejeaftaler

Reglerne om tidsbegrænsede lejeaftaler foreslås videreført uden ændringer.

Der foreslås dog en ændret rækkefølge i reglerne om opsigelse, således at reglerne om tidsbegrænsede lejeaftaler flyttes fra starten af kapitlet og i stedet indsættes efter de generelle regler om adgang til at opsige en lejeaftale.

2.20.2.5. Tilbud om en anden bolig

Reglerne om lejerens eventuelle krav på som følge af udlejerens opsigelse at få tilbudt en anden bolig videreføres uden indholdsmæssige ændringer.

2.20.2.6. Opsigelsesvarsler

Der foreslås én materiel ændring af mindre væsentlig betydning, idet det vurderes hensigtsmæssigt at ændre beregningen af opsigelsesvarslets længde ved opsigelser med et års varsel, således at varslet beregnes på samme måde, som ved opsigelser med 3 måneders varsel. Det vil sige, at opsigelsesvarslet i de nævnte tilfælde fremover vil blive fastlagt i forhold til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag og ikke som efter gældende regler i forhold til aftalt flyttedag. Ændringen er af uvæsentlig betydning i praksis.

Derudover foreslås reglerne om opsigelsesvarsler videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.20.2.7. Formelle krav til udlejerens opsigelse

Reglerne, der indeholder de formelle krav til udlejerens opsigelse, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.20.2.8. Erhvervsbeskyttelse

Reglerne om erhvervsbeskyttelse foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.20.2.9. Fravigelighed

Reglerne om mulighed for at fravige de enkelte bestemmelser i kapitlet om opsigelse foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.21. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

2.21.1. Gældende ret

2.21.1.1. Hvornår kan udlejeren hæve lejeaftalen

I den gældende lejelovs kapitel XIV er fastsat regler om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen.

Efter disse regler kan udlejeren hæve lejeaftalen, hvis lejereren væsentligt misligholder sine forpligtelser over for udlejeren. Ophæves lejeaftalen, anses aftalen for bortfaldet på det tidspunkt, hvor ophævelsen kommer frem til lejereren.

Udlejeren kan alene hæve lejeaftalen i de tilfælde, som er beskrevet i loven. Der er således tale om en udtømmende angivelse af, i hvilke tilfælde og på hvilke betingelser udlejeren kan hæve lejeaftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 93, stk. 1, at udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejereren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejereren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejereren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
- e) Når lejereren vanrøgtter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.

f) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

g) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

h) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

i) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.

j) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

k) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.

l) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.

m) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Som det fremgår, er det i forhold til flere af bestemmelserne en betingelse for at kunne hæve lejeaftalen, at udlejeren forinden har sendt lejeren en påmindelse om det ulovlige forhold, så lejeren kan nå at rette op på det forhold, som er årsag til ophævelsen. Har udlejeren ikke afgivet påmindelse, hvor det er foreskrevet, er ophævelsen ugyldig.

Der stilles ikke særlige krav til påmindelsens form, bortset fra ved betalingsmisligholdelse, hvor der stilles krav til det særlige påkrav, som udlejeren skal afgive.

Udlejeren kan hæve lejeaftalen, når udlejeren har konstateret lejerens misligholdelse. Der er ikke knyttet særlige krav til en ophævelse af lejeaftalen, medmindre det drejer sig om betalingsmisligholdelse. Det skal dog klart fremgå af meddelelsen om ophævelse, hvad konsekvensen af ophævelsen er. Der stilles ikke krav om, at der i ophævelsen angives en hjemmel for ophævelsen af lejeaftalen.

Hvis udlejeren og lejeren har indgået flere lejeaftaler, er det nødvendigt, at udlejeren gør klart, hvilken aftale ophævelsen omfatter.

Står der flere personer på lejekontrakten, må ophævelse ske over for enhver af dem, hvis ophævelsen skal have virkning. Er der en af disse, som har fuldmagt til at varetage alles interesser i lejeforholdet, vil ophævelsen kunne ske over for denne person.

For at kunne hæve en lejeaftale må det forudsættes, at der rent faktisk er indgået en gyldig aftale. Er aftalen ugyldig, fx som følge af dokumentfalsk eller svig, skal der ikke ske ophævelse. En sådan aftale bortfalder uden videre.

Af bevismæssige grunde bør en ophævelse afgives skriftligt. Det kan ske enten ved at sende et brev eller en e-mail til lejeren.

Udlejeren kan som udgangspunkt sende såvel påmindelsen som ophævelsen til lejemålets adresse, medmindre udlejeren er bekendt med en anden adresse. Udlejeren bærer risikoen for, at forsendelsen når frem til lejeren.

Det er en forudsætning for, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, at lejerens misligholdelse er væsentlig.

Konsekvensen af udlejerens ophævelse af lejeaftalen er, at lejeren straks skal fraflytte lejemålet.

Hvis lejeren har misligholdt sin betalingsforpligtelse, jf. ovenfor ad den gældende § 93, stk. 1, litra a), er der i bestemmelsens stk. 2 angivet den nærmere procedure for en ophævelse af lejeaftalen i sådanne tilfælde.

Det fremgår således af den gældende lejelovs § 93, stk. 2, at udlejeren kun kan hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte dag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

For at kunne hæve lejeaftalen, skal udlejeren afgive et påkrav, som skal opfylde de i bestemmelsen angivne formkrav. Udlejeren kan tidligst afgive et påkrav efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Lejeren har derefter yderligere 14 dage til at indfri restancen, før udlejeren kan hæve lejeaftalen.

Med bestemmelsen og fristen på 14 dage er det sikret, at fx helt bagatelagte forsinkelser med betalingen fra lejere, der ellers betaler deres husleje, ikke resulterer i en ophævelse af lejeaftalen.

Udlejeren kan kræve et gebyr for at fremsætte et påkrav. Gebyret kan kræves, når udlejeren rent faktisk har sendt et påkrav. Gebyret er fastsat til 287 kr. i 2021-niveau.

Når påkravsfristen er udløbet, og lejeren fortsat ikke har betalt det skyldige beløb, kan udlejeren hæve lejeaftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 93, stk. 3, at vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Ophæves lejeaftalen i forhold til en lejer, som bor i en plejebolig, skal der altid anvises lejeren en anden passende bolig.

2.21.1.2. Yderligere betingelser for at kunne hæve lejeaftalen

Det fremgår af den gældende lejelovs § 94, stk. 1, at skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

I overensstemmelse med generelle obligationsretlige principper fastslår bestemmelsen, at en lejeaftale kun kan hæves, hvis lejerens misligholdelse er væsentlig. Det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, om der er tale om væsentlig misligholdelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 94, stk. 2, at udlejeren ikke kan påberåbe sig de i § 183, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Selv om misligholdelsen er væsentlig, kan udlejeren være afskåret fra at hæve lejeaftalen, hvis lejeren efterfølgende har rettet op på det forhold, som udlejeren vil påberåbe sig som ophævelsesgrund.

Som det fremgår af bestemmelsen, kan udlejeren i nogle tilfælde ikke hæve lejeaftalen, hvis lejeren har rettet for sig, inden lejeaftalen hæves.

Det vil sige, at lejeren kan afværge en ophævelse trods klar misligholdelse, hvis lejeren på tidspunktet for ophævelsen ikke længere handler i strid med de gældende regler. Dette kan være tilfældet, hvis lejeren fx ikke længere benytter det lejede til andet end aftalt, eller hvor lejeren efter vanrøgt har bragt det lejede i stand.

2.21.1.3. Lejerens og udlejerens pligter efter ophævelsen

Det fremgår af den gældende lejelovs § 95, stk. 1, at når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Ophævelse er mere indgribende for lejeren end opsigelse, da lejeforholdet ved en ophævelse ophører straks, mens der ved opsigelse gælder et varsel.

Når lejeaftalen er ophævet, skal lejeren straks fraflytte det lejede og betale leje for en periode, der svarer til sædvanligt opsigelsesvarsel. Dette gælder, selv om der måtte være aftalt et længere opsigelsesvarsel eller uopsigelighed.

Hvis lejeren efter lejeaftalens ophævelse ikke flytter af sig selv, vil udlejeren være henvist til at indbringe sagen for fogedretten. Der kan herved gå et stykke tid, før fraflytning finder sted.

Efter den gældende lejelovs § 95, stk. 2, skal udlejeren bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

Udlejeren har en tabsbegrænsningspligt, som indebærer, at udlejeren skal udfolde sædvanlige bestræbelser for at genudleje lokalerne. Det, som udlejeren indvinder eller burde have indvundet herved, skal fragå i kravet mod lejeren.

Lejerens betalingsforpligtelse ophører, når en ny lejer er forpligtet ifølge dennes lejeaftale. Hvis udlejeren på sædvanlig vis forsøger at få en ny lejer, fx gennem annoncering eller venteliste, så er dette som udgangspunkt tilstrækkeligt.

Udlejeren kan som udgangspunkt ikke søge de sædvanlige udgifter, der er forbundet med genudlejning, refunderet hos lejeren.

2.21.1.4. Fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 96 kan reglerne i kapitel XIV om ophævelse ikke fraviges således, at udlejerens skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerens end fastsat i § 95.

Reglerne om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen angiver udtømmende, i hvilke situationer, udlejerens kan hæve lejeaftalen i tilfælde af lejerens misligholdelse. Det kan ikke aftales, at udlejerens skal kunne hæve i andre tilfælde end de i bestemmelsen nævnte.

Det kan heller ikke aftales, at udlejerens skal kunne hæve i situationer, hvor lejerens misligholdelse er uvæsentlig.

2.21.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.21.2.1. Hvornår kan udlejerens hæve lejeaftalen

Bestemmelsen om, i hvilke situationer udlejerens kan hæve lejeaftalen, foreslås videreført med en enkelt indholdsmæssig ændring.

I forbindelse med sammenskrivningen er ministeriet blevet opmærksom på, at der i medfør af loven er endnu et tilfælde, hvor udlejerens efter loven kan forlange adgang til det lejede. Efter gældende lovs § 53, stk. 5, som omhandler indretning af tagboliger, kan udlejerens råde over loftsrum, hvis der anvises lejerens et andet rum, der kan anvendes til formålet. I medfør af denne bestemmelse kan udlejerens således have behov for at få adgang til lejerens loftsrum, hvorfor det vurderes hensigtsmæssigt også at give udlejerens mulighed for at hæve lejeaftalen, hvis lejerens nægter udlejerens adgang i sådanne tilfælde. Derfor foreslås som noget nyt indsat en henvisning til § 54, stk. 1, nr. 3, i opremsningen i den foreslåede § 183, stk. 1, nr. 3.

2.21.2.2. Yderligere betingelser for at kunne hæve lejeaftalen

Bestemmelsen om, at der skal være tale om væsentlig misligholdelse, og at forholdet ikke er rettet inden ophævelsen, foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.21.2.3. Lejerens og udlejerens pligter efter ophævelsen

Bestemmelserne om, at lejerens straks skal fraflytte, og om udlejerens tabsbegrænsningspligt foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.21.2.4. Fravigelighed

Bestemmelsen om fravigeligheden af reglerne om ophævelse m.v. foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.22. Lejerens fraflytning

2.22.1. Gældende ret

2.22.1.1. Lejerens fraflytning

I den gældende lejelovs kapitel XV er fastsat regler om lejerens fraflytning. Kapitlet regulerer de forpligtelser og rettigheder, som påhviler både lejerens og udlejerens, når det lejede skal fraflyttes.

Det følger af lejelovens § 97, stk. 1, at lejerens, når der er afgivet opsigelse, eller når lejerens af anden grund skal fraflytte, skal give adgang til at bese det lejede. Lejerens fastsætter

tidspunktet, som dog skal være mindst 2 timer hver anden dag på et tidspunkt, som er bekvemt for besigtigelse.

I henhold til lejelovens § 97, stk. 2, skal lejerens tillige senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelse, herunder krav efter § 98, kan sendes til. Hvis lejerens ikke overholder denne forpligtelse, har det som sådan ikke konsekvenser for lejerens, men det kan medføre, at kapitlets øvrige frister for udlejer suspenderes, såsom indkaldelse til fraflytningssyn m.v.

Efter lejelovens § 98, stk. 1, skal lejerens fraflytte det lejede senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Lejerens skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Bestemmelsens 3. pkt. er ufravigeligt og medfører, at lejerens, uanset hvad der måtte være aftalt i lejekontrakten, ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand, end lejerens overtog det lejede i.

Lejerens har i henhold til lejelovens § 99, stk. 1, som udgangspunkt ret til at tage forbedringer, som lejerens har foretaget i det lejede med sig, når lejerens samtidig bringer det lejede i den stand, som lejerens overtog det i.

Efter lejelovens § 99, stk. 2, gælder, at har udlejerens givet samtykke til forbedringer, kan udlejerens alene kræve reetablering, hvis udlejerens på tidspunktet for samtykkets afgivelse har taget forbehold for dette.

Har lejerens iværksat forbedringsarbejder mv. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 62 a, stk. 1, samt § 63, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer i henhold til lejelovens § 99, stk. 3, enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

Udlejerens ret i forbindelse med lejerens fraflytning er efter gældende ret, at udlejerens kan gøre krav gældende over for lejerens, såfremt det lejede ikke er leveret i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Lejerens misligholdelse af lejemålet vil tillige kunne kræves udbedret.

Udlejer udlejerens mere end én beboelseslejlighed, skal udlejerens i henhold til lejelovens § 98, stk. 3, senest 2 uger efter at udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, afholde flyttesyn for at kunne gøre krav gældende i forbindelse med lejerens fraflytning. Udlejerens skal indkalde skriftligt til dette flyttesyn med mindst 1 uges varsel, og der skal på synet udarbejdes en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejerens ved synet. Er lejerens ikke til stede på synet, eller vil lejerens ikke kvittere for modtagelsen, må udlejerens sende rapporten til lejerens senest 2 uger efter synet.

Udlejer udlejerens alene én beboelseslejlighed, er udlejerens ikke forpligtet til at afholde flyttesyn, men skal i henhold til lejelovens § 98, stk. 3, gøre sit krav på istandsættelse gældende senest 14 dage efter fraflytningdagen.

I henhold til lejelovens § 98, stk. 5, medfører udlejerens misligholdelse af denne forpligtelse, at udlejerens krav på istandsættelse bortfalder.

Efter lejelovens § 98, stk. 6, fastsætter boligministerens efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejer- og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter.

2.22.1.2. Fravigelighed

I henhold til lejelovens § 99 a, kan reglerne i § 98, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, ikke fraviges til skade for lejereren.

2.22.1.3. Huslejenævnets kompetence

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, træffer huslejenævnene afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

2.22.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.22.2.1. Lejerens fraflytning

Transport- og Boligministeriet finder det hensigtsmæssigt ikke at videreføre hjemlen for ministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter, da hjemlen ikke hidtil har været udnyttet. Hjemlen findes i dag i lejelovens § 98, stk. 6. Ændringen er materiel, men af uvæsentlig betydning.

Bortset fra denne ændring viderefører det foreslåede kapitel 22 med redaktionelle ændringer reglerne i den gældende lejelovs kapitel XV om lejerens fraflytning. Der er ikke dermed tilsigtet øvrige ændringer i den gældende retstilstand.

2.22.2.2. Fravigelighed

Den gældende lejelovs § 99 a videreføres uden indholdsmæssige ændringer.

2.22.2.3. Huslejenævnets kompetence

Ministeriet vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til lovens overskuelighed, at huslejenævnets kompetencer i relation til lovens områder opdeles, således at det i slutningen af hvert kapitel fremgår, i hvilket omfang huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister i relation hertil.

Derfor foreslås den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4 flyttet til nærværende kapitel (kapitel 22).

2.23. Beboerrepræsentation

2.23.1. Gældende ret

2.23.1.1. Beboerrepræsentation

I den gældende lejelovs kapitel XI er fastsat regler om beboerrepræsentation. Det følger af reglerne, at lejerne i ejendomme, som indeholder mindst 6 beboelseslejemål, har ret til at vælge en beboerrepræsentation i ejendommen.

Beboerrepræsentationsordningens formål er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan forhandle med udlejeren på lejernes vegne samt varetage lejernes

interesser. Hensigten med ordningen er at skabe det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejeren i den enkelte ejendom, bl.a. ved at udlejeren inddrager beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen.

Har ejendommen færre end 6, men flere end 2 beboelseslejligheder, har et flertal af lejerne samme beføjelser som en beboerrepræsentation og skal vælge en talsmand til at repræsentere sig over for udlejeren. Dette indebærer ikke, at udlejeren i alle henseender har samme forpligtelser i forhold til talsmanden, som udlejeren har i forhold til beboerrepræsentationen. Udlejeren skal fx ikke varsle talsmanden om iværksættelse af forbedringsarbejder i ejendommen. Talsmanden har ligesom beboerrepræsentanterne ret til at få oplyst, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den samt til at blive orienteret, når der sker genudlejning i ejendommen og om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

En beboerrepræsentation oprettes ved, at lejerne på et beboermøde beslutter at oprette beboerrepræsentation. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med færre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Beboerrepræsentanterne har ret til at få en række oplysninger om ejendommen, herunder hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den. Beboerrepræsentanterne har herudover ret til at blive orienteret, når der sker genudlejning af lejligheder i ejendommen.

Det følger endvidere af reglerne i den gældende lejelovs kapitel XI, at udlejeren skal drøfte påtænkte forbedringsarbejder med beboerrepræsentanterne, forinden udlejeren varsler iværksættelse af arbejderne, såfremt forbedringerne vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil overstige 60 kr. pr. m² bruttoetageareal (2015-niveau).

Herudover kan beboerrepræsentanterne på lejernes vegne tiltræde forbedringsarbejder, som sammen med forbedringer tiltrådt af beboerrepræsentationen inden for de seneste 3 år medfører lejeforhøjelser, der ikke overstiger 64 kr. pr. m² bruttoetageareal (1994-niveau).

Endelig kan beboerrepræsentationen vedtage en husorden for ejendommen, medmindre udlejeren allerede har fastsat en husorden.

Beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt lejerne beslutter, at den skal ophæves, eller såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Ministerens bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 fastsat nærmere regler om afholdelse af beboermøde, om valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

Efter den gældende lejelovs § 107 a, stk. 1 gælder, at udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse skal meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

For at sikre, at så mange lejere som muligt kan få kendskab til afgørelser, særligt i forhold til den ejendom, lejereren bor i, er det efter bestemmelsen pålagt, at alle lejerne i den pågældende ejendom bliver gjort bekendt med relevante afgørelser, der træffes for ejendommen. Det pålægges udlejeren at sørge for, at alle lejere i ejendommen får meddelt relevante afgørelser,

som træffes om lejeforhold i den pågældende ejendom. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren alene fremsende afgørelserne til beboerrepræsentanterne.

Efter den gældende lejelovs § 107 a, stk. 2, gælder, at meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffe afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejererne meddelelse herom.

Udlejers meddelelsespligt skal opfyldes skriftligt. Den skal indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal også indeholde kopi af den truffe afgørelse.

Udlejeren kan også opfylde sin forpligtelse digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når lejerne meddeles herom.

Efter den gældende lejelovs § 107 a, stk. 3, gælder, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Efter den gældende lejelovs § 107 a, stk. 4, gælder, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

2.23.1.2. Fravigelighed

Efter den gældende lejelovs § 68 kan reglerne i kapitlet om beboerrepræsentation ikke ved aftale fraviges til skade for lejererne.

Det følger af den gældende lejelovs § 112 a, at reglerne i kapitlet om huslejenævn og boligret ikke kan fraviges. Kapitlet om huslejenævn og boligret indeholder bl.a. den gældende lejelovs § 107 a, om udlejers pligt til at give meddelelse om afgørelser om boliglejeforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold.

2.23.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.23.2.1. Beboerrepræsentation

Det foreslåede kapitel 23 viderefører reglerne i den gældende lejelovs kapitel XI om beboerrepræsentation. Der foreslås en indholdsmæssig ændring vedrørende den gældende lejelovs § 64, stk. 7, om oprettelse af beboerrepræsentation i samhörende ejendomme.

Det vurderes hensigtsmæssigt at flytte den gældende lejelovs § 65, stk. 2-4, om udlejers pligt til at indkalde beboerrepræsentanterne til et møde forinden der varsles iværksættelse af forbedringsarbejder, samt § 66 a, om beboerrepræsentanternes mulighed for at tiltræde forbedringsarbejder på samtlige lejeres vegne. Idet bestemmelserne omhandler forbedringsarbejder i ejendommen, foreslås de flyttet til det foreslåede kapitel 14 om udlejers forbedringer samt det foreslåede kapitel 15 om aftalte forbedringer.

Med henblik på at præcisere, at reglerne om beboerrepræsentation alene gælder for ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder foreslås som sproglig ændring, at ordet beboelseslejemål i den gældende lejelovs § 64, stk. 1, erstattes af beboelseslejligheder.

Ministeriet finder det herudover hensigtsmæssigt at ændre den gældende lejelovs § 64, stk. 7, hvoraf fremgår, at der kan oprettes beboerrepræsentation i nærmere bestemte samhörende ejendomme, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Bestemmelsen foreslås ændret således, at ejendommene fremover skal have mindst 6 beboelseslejligheder. Den foreslåede ændring udspringer af, at kravet om mindst 13 beboelseslejligheder ikke harmonerer med den gældende lejelovs § 64, stk. 1, som stiller krav om, at ejendommen skal indeholde mindst 6 beboelseslejemål, for at lejerne har ret til at oprette beboerrepræsentation.

Den gældende lejelovs § 64, stk. 7, om, at der kan oprettes beboerrepræsentation i nærmere bestemte samhörørende ejendomme, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder, foreslås ændret således, at ejendommene fremover skal have mindst 6 beboelseslejligheder.

Den under beskrivelsen af gældende ret nævnte bekendtgørelse vil blive erstattet med en ny bekendtgørelse i forbindelse med ikrafttræden af nærværende lovforslag. Der forventes ikke væsentlige materielle ændringer i indholdet af bekendtgørelsen.

2.23.2.2. Fravigelighed

Reglen om fravigelighed foreslås videreført uden indholdsmæssige ændringer.

2.24. Tilbudspflicht

2.24.1. Gældende ret

I den gældende lejelovs §§ 100 – 105 er fastsat regler om tilbudspflicht ved overdragelse af private udlejningsejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 100 skal udlejeren i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Det følger af bestemmelserne, at en ejendom, der helt eller delvist anvendes til beboelse, skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden udlejeren overdrager ejendommen til anden side. Tilbudsplichten indebærer således, at før udlejeren sælger ejendommen til anden side, skal lejerne have den tilbudt på samme betingelser. Lejerne beslutter herefter, om de vil overtage ejendommen til den pris og på de vilkår, som udlejeren har aftalt med en køber. Hvis lejerne overtager ejendommen, skal de oprette en andelsboligforening, der køber ejendommen.

Det følger af bestemmelsens stk. 2, at reglerne om tilbudspflicht finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Andre ejendomme er ejendomme, som indeholder lokaler, der benyttes til andre formål end beboelse. Sådanne "blandede ejendomme" er typisk ejendomme, som indeholder erhvervslokaler som fx butikker. I sådanne ejendomme skal der være mindst 13 beboelseslejligheder før en overdragelse udløser tilbudspflicht.

I bestemmelsens stk. 3 er det fastsat, at reglerne om tilbudspflicht ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Bestemmelsen indeholder en undtagelse til den generelle regler om, at ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, ikke er omfattet af tilbudspflicht. Undtagelsen vedrører ejendomme, hvor der er tilført ejerlejligheder i en uudnyttet tagetage eller nypåbygget etage, og hvor den oprindelige ejendom udgør en ejerlejlighed. I sådanne tilfælde vil den oprindelige ejendom stadig være omfattet af tilbudspflicht, hvis den ejerlejlighed, der omfatter denne, overdrages.

Af bestemmelsens stk. 4 følger, at reglerne om tilbudspflicht anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke

er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Reglerne om tilbudspligt gælder for ejendomme omfattet af den gældende lejelov. Bestemmelsen indebærer imidlertid den undtagelse herfra, at ejendomme med almene boliger, som er omfattet af lov om leje af almene boliger, er omfattet af tilbudspligt, når sådanne ejendomme efter overdragelsen bliver omfattet af lov om leje, det vil sige når sådanne ejendomme skifter status fra en almen udlejningsejendom til en privat udlejningsejendom. Undtagelsen gælder dog ikke ved overdragelse af almene udlejningsejendomme i udsatte boligområder, når sådanne overdrages til private investorer.

Endvidere er det i stk. 5, bestemt, at tilbudspligten efter stk. 1, og 2, opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

Bestemmelsen indebærer, at tilbudspligt opretholdes uanset senere udstykninger, og bevirker, at tilbudspligten ikke kan omgås ved udstykning m.v.

Det følger af den gældende lejelovs § 101, at tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Efter bestemmelsens stk. 2 falder tilbudspligten bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt., som vedrører ejendomme der udvides, og hvor den oprindelige ejendom udgør 'en af ejerlejlighederne.

Efter den gældende lejelovs § 102 gælder tilbudspligten, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Det følger af bestemmelsen, at tilbudspligten ikke alene gælder ved sædvanlige ejendomsoverdragelser men også ved salg af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, der ejer udlejningsejendomme. Det er dog en betingelse, at erhververen ved overdragelsen opnår majoritet i selskabet. Hvis der er tale om overdragelse til flere erhververe, skal en af disse opnå majoritet for, at tilbudspligt udløses.

Bestemmelsen omfatter også successiv overdragelse således, at tilbudspligt indtræder, når den erhvervende efter flere overdragelser opnår majoritet.

Det følger af bestemmelsens stk. 2, at tilbudspligten dog ikke kommer til anvendelse, når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn, når erhververen er en hidtidig medejer, eller når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at tilbudspligt ikke udløses, når en del af en ejendom, der ejes af flere i fællesskab, overdrages til en medejer.

Det følger af den gældende lejelovs § 103, at tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant

indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Acceptfristen løber først fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget alle de fornødne oplysninger og dokumenter fra ejeren.

I bestemmelsens stk. 2 er det fastsat, at i tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Endvidere gælder efter bestemmelsens stk. 3, at ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Optagelse af syn og skøn er nødvendiggjort af den omstændighed, at der ikke i de nævnte overdragelsestilfælde foreligger et egentligt købstilbud for ejendommen, som kan danne sammenligningsgrundlag.

I henhold til bestemmelsens stk. 4 skal ejeren senest samtidig med tilbuddet give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejerens meddelelse herom.

Det følger af bestemmelsens stk. 5, at ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Endelig følger af bestemmelsens stk. 6, at hvis ejerens tilbud ikke bliver accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

I den gældende lejelovs § 104 er det fastsat, at regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, fastsættes af justitsministeren.

Sådanne regler er indeholdt i bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen. Det fremgår af bekendtgørelsens § 38, at dokumenter om overdragelse af en fast ejendom, der er omfattet af reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje, skal for at kunne tinglyses for andre end de berettigede efter tilbudspligten indeholde ejerens erklæring om, at tilbudspligten ikke finder anvendelse samt grunden hertil, eller ejerens erklæring om, at ejendommen er tilbudt samtlige lejere af beboelseslejligheder med angivelse af datoen herfor, og at tilbuddet ikke er accepteret.

Det følger af den gældende lejelovs § 105, at reglerne i §§ 100-104 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke kan indgås forhåndsaftale om afkald på at få ejendommen tilbudt i henhold til tilbudspligten.

2.24.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslåede kapitel viderefører reglerne i den gældende lejelovs kapitel XVI, om tilbudspligt.

Med det formål at tydeliggøre indholdet af nogle af bestemmelserne i kapitlet vurderes det hensigtsmæssigt at foretage enkelte sproglige ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

I den foreslåede § 200, stk. 3, foreslås indsat et nyt 2. pkt., hvorefter der ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom, ikke skal optages syn og skøn. I disse tilfælde må det antages, at det vil være muligt at identificere markedsprisen for ejendommen, idet prisen for aktierne eller anparterne i den situation må antages at ville svare til værdien af ejendommen.

2.25. Regulering af beløb og beløbsgrænser

2.25.1. Gældende ret

Den gældende lejelov indeholder i § 22, stk. 1, § 62 a, stk. 5, § 65, stk. 2, § 66 a og § 93, stk. 2, en række forskellige beløb og beløbsgrænser, som én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode. De regulerede beløb afrundes hver især til nærmeste hele kronebeløb.

Det samme gælder beløb og beløbsgrænser nævnt i den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2 og 3, § 7, stk. 4, § 18, stk. 1, og § 18 b, stk. 1, § 23, stk. 1, og § 26, stk. 1.

I de gældende bestemmelser er beløbene angivet i forskellige niveauer, herunder i 1994-niveau, 2009-niveau og i 2015-niveau. Alle de nævnte beløb reguleres hvert år efter udviklingen i nettoprisindeks.

2.25.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at de bestemmelser i gældende lejelov og boligreguleringslov, som omhandler beløb, som én gang om året kan reguleres efter nettoprisindeks, og som videreføres i lov om leje, alle reguleres på samme måde.

Det vil for det første sige, at alle beløb og beløbsgrænser fastsættes i 2021-niveau i loven.

For det andet vurderes det ud fra et forenklingssynspunkt hensigtsmæssigt at samle den nærmere beskrivelse af, hvordan den årlige regulering af beløbene skal foretages, i én bestemmelse i loven, som der indsættes en henvisning til i de respektive bestemmelser, som indeholder hjemlen for det pågældende beløb eller beløbsgrænsen.

Der er tale om redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

2.26 Ikrafttræden m.v.

2.26.1. Gældende ret

Efter gældende lejelovs § 115 a fastsætter boligministeren nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalerens bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Efter gældende boligreguleringslovs § 66 a fastsætter boligministeren nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokalerens bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Efter ovenfor nævnte bestemmelser er udstedt bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 66, stk. 1, at såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 66, stk. 2, at såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29.

Bestemmelsen medfører, at i de ejendomme, hvor reglerne i den gældende boligreguleringslovs § 18 om udvendig vedligeholdelseskonto, eller § 22 i den gældende lejelov om den indvendige vedligeholdelseskonto medfører en pligt til at afsætte henholdsvis større eller mindre beløb end efter de tidligere gældende regler, skal hverken lejen eller beløbene, der afsættes, ændres, når loven træder i kraft.

Den større eller mindre afsætning til vedligeholdelse, som følger af de tidligere gældende regler, bortfalder, når der i øvrigt varsles lejeforhøjelse efter den gældende boligreguleringslovs § 7, om omkostningsbestemt leje, eller efter § 27 om forbedringer, som udlejeren frivilligt udfører, eller § 29 om påbudte forbedringer.

Bestemmelsen har ikke indflydelse på hensættelse til den bundne vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, jf. den gældende boligreguleringslovs § 18 b.

2.26.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Den foreslåede bestemmelse i § 206 viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 115 a og den gældende boligreguleringslovs § 66 a.

Den foreslåede bestemmelse i § 207 viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 66.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Udgangspunktet for lovforslaget er en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven uden ændringer i opgaver for huslejenævnet. I forslaget indgår nogle mindre ændringer i hvilke sager, som huslejenævnet skal behandle. Ændringerne vurderes at medføre merarbejde i huslejenævnet i ubetydeligt omfang.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med Kommunernes Landsforening. Lovforslaget vurderes dog ikke at ville udløse krav om kommunal kompensation.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for regionerne.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for staten.

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget har været forelagt for Erhvervsstyrelsen til måling af de administrative byrder ved lovforslaget.

Det er vurderet, at lovforslaget både medfører administrative byrder og lettelser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Det er endvidere bemærket, at lovforslaget giver hjemmel til udstedelse af bekendtgørelser, som indebærer administrative konsekvenser for erhvervslivet. Lovforslagets bemyndigelsesbestemmelser vurderes at medføre administrative konsekvenser for under 4 mio. kr.

Endelig vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante for de konkrete ændringer i lovforslaget.

Lovforslaget lever op til de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning, ligesom det vurderes, at lovforslaget understøtter muligheden for digital administration. I forbindelse med gennemskrivningen har loven fået en mere logisk opbygning, og reglerne er udformet på en klar og entydig måde.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klima- og miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klima- og miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Der er ingen EU-retlige aspekter forbundet med lovforslaget.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Lovforslaget har været i høring fra den 19. juni 2020 til den 18. september 2020 hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

I perioden 23. september 2020 til den 6. oktober 2020 blev der hos samme høringsparter gennemført en supplerende høring om de særlige regler om småejendomme i regulerede kommuner.

Da der er tale om et meget omfattende lovforslag, blev det for overskuelighedens skyld sendt i høring i en foreløbig form.

På den baggrund var der flere høringsparter, som gav udtryk for ønske om endnu en offentlig høring over lovforslaget i en mere færdig form.

Som følge heraf blev lovudkastet på ny sendt i høring i perioden onsdag den 23. december 2020 til tirsdag den 26. januar 2021.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner		
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner		
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet		
Administrative konsekvenser for erhvervslivet		
Administrative konsekvenser for borgerne		
Miljømæssige konsekvenser		
Forholdet til EU-retten		
[Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering]/[Går videre end minimumskrav i EU-regulering] (sæt X)	JA	NEJ

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1.

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 1, gælder loven for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 2, gælder loven, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 3, gælder loven bortset fra § 7 dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål.

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 4, gælder loven endvidere for leje af ustøttede private plejeboliger, jf. dog § 1, stk. 4, i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.

Efter den gældende lejelovs § 1, stk. 5, er ustøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.

I § 1, stk. 1, foreslås, at loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Loven omfatter som udgangspunkt alle aftaler om leje af hus eller husrum, når disse er udlejet helt eller delvist til beboelse. Loven finder anvendelse, uanset om det lejede er en villa, en lejlighed, et enkeltværelse eller fx et rækkehus, og uanset om lokaliteterne udlejes møbleret. Karakteren af de lejede lokaliteter kan dog have betydning for, hvilke af lovens regler der finder anvendelse på lejeforholdet.

Ved en beboelseslejlighed forstås et eller flere lokaler til beboelse, som indeholder selvstændigt køkken, og som har indlagt vand og afløb. Begrebet beboelseslejlighed omfatter således bl.a. villaer, lejligheder og rækkehuse, som opfylder de nævnte betingelser.

Ved leje forstås, at der betales vederlag for brugsretten, uanset om vederlaget betales med penge eller andet. Vederlagsfri benyttelse i form af lån falder derfor uden for lovens anvendelsesområde. Vederlaget skal være betaling for selve brugsretten og ikke alene være til dækning af udgifter til fx forbrug af vand og varme.

Loven omfatter aftaler, hvor lejeren fx i de første 3 måneder er fritaget for betaling af leje, så længe lejeren er forpligtet til senere at betale for brugsretten. Vederlagets størrelse er uden betydning, så længe det ikke er rent symbolsk. Hvordan lejen beregnes er som udgangspunkt ligeledes uden betydning.

Lejeaftalen skal give lejeren en selvstændig og eksklusiv brugsret til de lejede lokaler. En aftale om, at lejeren får begrænset adgang til lejemålet i en indledende periode alene for derved at kunne indrette og istandsætte lejemålet, vil derfor ikke være omfattet af loven, idet lejeren brugsret er begrænset. Såfremt lejeren derimod får ret til at benytte lokalerne uden indskrænkninger, foreligger der et lejeforhold, som omfattes af loven.

Om aftalen betegnes som en lejeaftale er uden betydning for, om aftalen er omfattet af loven. At aftalen betegnes som leasing eller forpagtning medfører derfor ikke, at aftalen er undtaget lovens regler, såfremt aftalen hovedsageligt angår leje af hus eller husrum.

At loven gælder for leje af hus eller husrum indebærer, at der skal foreligge en bygningsmæssig afgrænsning. Der skal være tale om lokaliteter eller lokaler, og leje af ubebyggede arealer falder dermed uden for loven. Aftalen skal angå mindst ét helt husrum. Har lejeren selv opført lokaliteter på en lejet ubebygget grund, vil lejeforholdet ikke af den grund være omfattet af loven.

Det forudsættes, at lejemålet har tilknytning til fast ejendom og ikke er flytbart. Som følge heraf omfatter loven ikke leje af fx bådpladser og husbåde, som ligger på søterritoriet, og loven omfatter som udgangspunkt heller ikke udlejning af campingvogne. Loven omfatter endvidere ikke leje af et telt, idet der skal være tale om en bygning. Der henvises til §§ 8 og 9 for så vidt angår ejendomsbegrebet.

Leasingaftaler er ikke omfattet af loven. Leasing adskiller sig fra leje ved, at leasingtageren, modsat lejeren, typisk har indflydelse på finansieringen af det leasede aktiv. Herudover vil en leasingtager oftest have ret til at købe aktivet til en nedskrevet værdi efter leasingperiodens udløb. Kan den pågældende ejendom efter leasingperiodens udløb købes til en pris, som ligger klart under markedsprisen, således at det er givet, at købsretten udnyttes, vil forholdet som klar hovedregel ikke være omfattet af loven.

Herudover kan aftaler om brugsret til hus eller husrum mod vederlag falde uden for loven, såfremt ejerrettigheder udgør en betydelig del af retsforholdet. Det er bl.a. tilfældet for aftaler om medlemskab i andelsboligforeninger og boligaktieselskaber, hvor medlemskab giver brugsret til en bolig. Det må afgøres ud fra en konkret vurdering, om ejerforholdet er så væsentligt, at forholdet falder uden for loven.

Aftalen skal give lejeren ret til at benytte det pågældende hus eller husrum til beboelse, jf. § 2, stk. 5, som bestemmer, at loven ikke gælder for lejeforhold, som omfattes af erhvervslejeloven. Det følger af erhvervslejelovens § 1, stk. 1, at erhvervslejeloven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, falder herefter uden for lovens

anvendelsesområde. Det gælder uanset, om de pågældende lokaler er udlejet til erhverv eller andet, som fx foreningsformål.

Ud over lejeaftaler, hvor det lejede skal anvendes udelukkende til beboelse, omfatter loven tillige lejeaftaler, hvor de lejede lokaliteter delvist er udlejet til andet end beboelse, jf. § 3.

Der stilles ikke krav om, at lejeforholdet skal have en bestemt tidsmæssig udstrækning for at være omfattet af loven. Loven omfatter derfor som udgangspunkt også kortvarige lejeforhold.

Lejeforhold om sommerhus eller kolonihavehus, der er udlejet til ferie- eller fritidsmæssigt formål, er undtaget loven, jf. stk. 3.

Det følger af bestemmelsen, at loven gælder for fremlejekontrakter. Fremleje er udtryk for, at lejeren helt eller delvist og mod vederlag overlader brugsretten til lejemålet til en tredjemand (fremlejetageren). Loven finder dermed anvendelse i forholdet mellem lejeren og fremlejetageren. Fremleje af almene boliger er omfattet af loven. For nærmere om fremleje henvises der til §§ 158 og 159 om lejers ret til at fremleje lejemålet.

Lovens regler gælder i lejeforhold om boliger, uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person (fx et selskab), såfremt det lejede i øvrigt er omfattet af loven. Det indebærer, at udlejning af en bolig til en lejer, herunder en juridisk person, som ikke selv skal bebo boligen, men fremleje den til beboelse for en fremlejetager, er omfattet af loven. Udlejning af boliger til juridiske personer, som fremlejer boligerne til beboelse, ville ellers være omfattet af erhvervslejelovens regler, herunder reglerne om markedsleje. Bestemmelsen sikrer således, at udlejeren ikke kan frigøre sig fra reglerne om lejefastsættelse i loven ved at udleje helt almindelige boliger til selskaber, som fremlejer boligerne til beboelse.

Det er således ikke afgørende, om en bolig udlejes til lejers beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse, idet begge tilfælde vil være omfattet af loven.

Loven finder endvidere anvendelse, uanset om udlejeren er en fysisk eller juridisk person, og uanset hvilken slags juridisk person der er tale om. Loven finder også anvendelse, når udlejeren er en offentlig myndighed, så længe lejeforholdet er aftalebestemt, jf. dog § 2, stk. 2, om lejeforhold, der er led i et offentligt ansættelsesforhold.

Såfremt en aftale i det væsentlige angår andet end leje af hus eller husrum, fx tillige leje af ubebyggede arealer eller maskiner, vil aftalen i sin helhed falde uden for lovens anvendelsesområde. Herudover kan fx vilkår om pleje eller pasning i aftalen indebære, at aftalen ikke omfattes af lejeloven, hvis selve brugen af lokaler ikke er aftalens væsentligste moment.

Er brugsretten til hus eller husrum det væsentligste forhold i en sammensat aftale med flere dele, vil aftalen i sin helhed være omfattet af loven. Lovens bestemmelser finder derved anvendelse på den samlede aftale. Det indebærer bl.a., at lovens begrænsninger i adgangen til at opsiges lejeaftalen ligeledes finder anvendelse på den del af aftalen, som ikke vedrører lejeforholdet. Udgangspunktet kan dog fraviges, hvis aftalen giver parterne ret til særskilt opsigelse af en del af aftalen, hvorefter den del af aftalen vil falde uden for loven.

Der kan i øvrigt være knyttet så specielle momenter eller forhold til en aftale, der indebærer, at aftalen adskiller sig fra traditionelle lejeforhold, således at aftalen ikke vil være omfattet af loven. Det er fx tilfældet, når et forsikrings-selskab stiller en bolig til rådighed for en forsikringstager, hvis hus er under reparation som følge af en forsikringsbegivenhed.

Det bemærkes, at en række af lovens regler alene gælder for visse ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, jf. § 4.

Det er fastslået i § 6, at bl.a. de særlige regler om omkostningsbestemt leje samt reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto og om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan alene gælder for ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner. Det gælder dog ikke for en række ejendomme, hvilket følger af undtagelserne i § 6, stk. 2-4, samt § 7 om småejendomme.

I forhold til de regler, som alene finder anvendelse i regulerede kommuner, gælder endvidere et særligt ejendomsbegreb, jf. § 9.

Lovens systematik indebærer således, at de overordnede regler om lovens anvendelsesområde som udgangspunkt fremgår indledningsvist. Efterfølgende fastlægges regulerede kommuner samt de af lovens regler, som alene gælder i de regulerede kommuner.

I *stk. 2* foreslås, at loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Bestemmelsen fastslår, at det er uden betydning for lovens anvendelsesområde, hvordan lejerens betaler vederlag. Det er alene afgørende, at der faktisk betales vederlag for brugsretten, og vederlaget behøver ikke modsvare lejemålets værdi. En aftale, hvorefter lejerens alene skal betale et symbolsk beløb, kan dog falde uden for loven. Består lejerens betalinger alene i dækning af forbrugsudgifter såsom varme, vand og el, vil aftalen således falde uden for loven.

At lejen skal betales med andet end penge ændrer ikke ved, at lejeforholdet er omfattet af loven. Lejen kan fx betales i form af arbejde fra lejerens side. Det er dog i den forbindelse en forudsætning, at brugsretten til lejemålet udgør den væsentligste del i en samlet aftale. For en ansat, der som en mindre del af lønnen får stillet en bolig til rådighed, vil forholdet som hovedregel falde uden for loven.

Det er ligeledes uden betydning, om vederlaget for brugsretten betales én gang for alle, eller om lejen fx betales månedsvis. Er vilkåret om brugsret en del af en sammensat aftale, vil aftalen alene være omfattet af loven, såfremt lejeforholdet kan anses for det væsentligste moment i aftalen.

I *stk. 3* foreslås, at loven dog ikke gælder for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, bortset fra § 17.

Bestemmelsen fastslår, at loven ikke omfatter aftaler om leje af bolig med fuld kost. Leje af værelse på et hotel eller pensionat er undtaget lovens anvendelsesområde, idet bestemmelsen fastslår, at loven ikke gælder for aftaler mellem et hotel og dets gæster. Undtagelsen angår sædvanlige aftaler om hoteludlejning. Tilfælde, hvor et hotel indgår længerevarende aftaler om udlejning af værelser, kan derfor være omfattet af loven, såfremt udlejningsaftalen er tilstrækkelig atypisk for hoteller som sådan.

Der må ved vurderingen af, om der er tale om et typisk hotelophold, som er undtaget fra loven, ses på, om sædvanlige hotelmæssige faciliteter og service er til rådighed. De momenter, som indgår i vurderingen, vil bl.a. være, om det er et egentligt hotel, der foretager udlejningen, om hotellet har tilhørende restaurant, antallet af udlejede værelser for længere tid i forhold til det samlede antal værelser, længden af udlejningsperioden, opsigelsesbegrænsninger, og om der er sengelinned, rengøring m.v. Herudover må der ses på,

om ejendommen er registreret som hotel i BBR, og om der betales moms af driften, idet hoteldrift modsat beboelsesudlejning er momspligtig.

Bestemmelsen undtager udtrykkeligt beboelseslejligheder og beboelsesrum, der udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål så som sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, idet en lang række af lovens regler, herunder især reglerne om huslejefastsættelse, ikke findes hensigtsmæssige at anvende på udlejning af sommerhuse og lignende.

Udlejning af et sommerhus eller en lignende fritidsbolig til sædvanligt ferieophold vil således være undtaget fra loven. Dette gælder ligeledes udlejning af fx kolonihavehuse og andre boliger, som har tilladelse til benyttelse til fritidsmæssigt formål, herunder flexboliger eller boliger med weekendtilladelse.

Med bestemmelsen er det ikke afgørende, om den pågældende bolig formelt har status af fritidsbolig, men derimod til hvilket formål boligen udlejes. Hvis der er tale om udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål, er det pågældende lejeforhold undtaget fra loven. § 17 om beskyttelse af lejerens rettigheder finder dog anvendelse på lejeforhold, der ellers er undtaget fra lovens anvendelsesområde efter bestemmelsen. § 17 har dog kun virkning for lejerens depositum og forudbetalte leje, idet lejeren i øvrigt ikke har rettigheder efter loven.

Ved vurderingen af, om der er tale om udlejning til sædvanlige fritidsmæssige formål, indgår bl.a. lejeperiodens længde. Et sædvanligt ferieophold er typisk ikke længere end 6-8 uger. Der kan dog ikke alene lægges vægt på lejeperiodens længde, idet det afgørende for, at aftalen omfattes af undtagelsesbestemmelsen, er, at udlejningen sker til ferie- eller fritidsmæssigt formål. Kortvarig udlejning på grund af arbejdsmæssige forhold vil derfor være omfattet af loven. Tilsvarende vil udlejning til andet midlertidigt formål, fx som følge af udstationering, være omfattet af loven.

Boligens formelle status vil i øvrigt kunne inddrages i vurderingen. Er der tale om en helårsbolig, vil det pege i retning af, at der er tale om et lejeforhold, der er omfattet af loven. Det forhold kan dog ikke tillægges afgørende betydning. Der kan desuden ses på, om det konkret er aftalt i lejekontrakten, at udlejningen sker til et bestemt formål. Ligeledes kan lejeforholdets længde tillægges betydning således, at hvis der er aftalt en lejeperiode, som er sædvanligt for fx feriemæssige formål, vil det pege i retning af, at lejeforholdet er undtaget loven. Endvidere vil oplysninger om den konkrete benyttelse af boligen, herunder om udlejeren har haft kendskab dertil, kunne tillægges betydning.

Det er ikke et krav, at den benyttelse, der er udlejet til, som sådan er lovlig. I det omfang, der er tale om udlejning til ferie- eller fritidsmæssigt formål, som for den pågældende bolig ikke er en lovlig benyttelse, har den enkelte kommunalbestyrelse mulighed for at imødegå en sådan benyttelse ved påberåbelse af anden lovgivning. Som eksempel herpå kan nævnes udlejning af helårsboliger til midlertidig benyttelse i strid med reglerne i kapitel 1 i lov om boligforhold samt udlejning af helårsboliger til fritidsformål i strid med planloven eller planer udstedt i medfør heraf. Fritidsboliger og sommerhuse, som udlejes til helårsbeboelse, vil være omfattet af loven.

Kortidsudlejning via udlejningsportaler vil typisk ikke være omfattet af loven, idet der oftest er tale om korterevarende ophold med ferie- og fritidsmæssigt formål.

Hvis det under en huslejenævns sag bliver anført, at der er tale om et lejeforhold, som efter denne bestemmelse er undtaget fra lejeloven, vil nævnet kunne træffe afgørelse, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag, som efter § 84 i lov om boligforhold er egnet til behandling ved nævnet. I modsat fald må nævnet træffe afgørelse om afvisning af sagen. Hvis sagen afvises, vil den skulle indbringes for boligretten, hvis en part ønsker den afgjort.

I stk. 4, 1. pkt., foreslås, at loven endvidere gælder for leje af ustøttede private plejeboliger, jf. dog § 1, stk. 4, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Bestemmelsen indebærer, at loven finder anvendelse for udlejning af ustøttede private plejeboliger med den undtagelse, som følger af erhvervslejelovens § 1, stk. 4.

Ustøttede private plejeboliger kan efter almenboliglovens § 56, jf. samme lovs § 143 r, lejes af kommunen eller regionen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Den person, som på denne måde får stillet en aflastningsbolig til rådighed, er ikke lejer. Det er kommunen eller regionen.

Erhvervslejelovens § 1, stk. 4, fastslår i den forbindelse, at erhvervslejeloven gælder for udlejning af ustøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen, som lejer boligerne med henblik på at stille dem til rådighed for personer, der har brug for boligen som en midlertidig aflastningsbolig. Som følge heraf gælder loven ikke for lejeforhold om ustøttede private plejeboliger mellem en udlejer og en kommune eller region. Ustøttede private plejeboliger er defineret i stk. 5.

I stk. 4, 2. pkt., foreslås, at reglerne i § 7, § 9, §§ 19-41, § 53, stk. 2, §§ 106-108, § 110, § 114, §§ 120-122, § 124, § 128, stk. 3, § 136 samt kapitel 24 dog ikke gælder for ustøttede private plejeboliger.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne nævnt i bestemmelsen ikke finder anvendelse for ustøttede private plejeboliger, som defineret ved stk. 5.

Det indebærer først og fremmest, at ustøttede plejeboliger er undtaget reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel 3, samt reglerne om udvendige vedligeholdelseskonti og vedligeholdelsesplan.

Endvidere indebærer bestemmelsen, at reglen om nettoprisindeksering af lejen ikke gælder for ustøttede private plejeboliger. Der kan således ikke gyldigt indgås aftale om, at lejen skal reguleres efter nettoprisindekset. Endelig finder reglerne om tilbudspligt i lovens kapitel 24 om tilbudspligt ikke anvendelse.

I stk. 5 foreslås, at ustøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.

Definitionen af ustøttede private plejeboliger er fastsat i bestemmelsen. Efter denne bestemmelse er ustøttede private plejeboliger tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, som den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger ved indberetning af beslutningen, jf. § 6, stk. 2, over for Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Ustøttede private plejeboliger er omfattet af loven med den undtagelse, der følger af erhvervslejelovens § 1, stk. 4, jf. stk. 4, hvorefter erhvervslejeloven gælder for udlejning af ustøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter § 56, jf. § 143 r, i lov om almene boliger m.v.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 1 om lejelovens anvendelsesområde.

Der henvises til afsnit 2.1.1.1 og 2.1.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 2.

Efter den gældende lejelovs § 2, stk. 1, gælder loven ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Efter den gældende lejelovs § 2, stk. 2, gælder loven ikke i det omfang, lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn.

Efter den gældende lejelovs § 2, stk. 3, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om almene boliger m.v. med undtagelse af § 100, stk. 4.

Efter den gældende lejelovs § 2, stk. 4, gælder loven ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Efter den gældende lejelovs § 2, stk. 5, gælder loven ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler mv.

I § 2, stk. 1, foreslås, at loven ikke gælder i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Bestemmelsen er udtryk for det almindelige princip, *lex specialis*, at særlige lovbestemmelser går forud for generelle og almindelige bestemmelser, såfremt og i det omfang bestemmelserne regulerer samme forhold.

Loven gælder ikke i det omfang, særlige regler i anden lov finder anvendelse på lejeforholdet. Bestemmelser i anden lov kan således medføre, at den konkrete lejeaftale ikke er omfattet eller alene er omfattet af nogle af reglerne i loven.

Det må i hvert tilfælde afgøres ved fortolkning, om den særlige bestemmelse i anden lovgivning fraviger eller supplerer bestemmelserne i loven.

Det bemærkes, at loven i det hele ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af erhvervslejeloven, jf. § 2, stk. 5, med undtagelse af § 197, stk. 4, om tilbudspligt, for lejeforhold, som er omfattet af almenlejeloven, jf. § 2, stk. 3.

I stk. 2 foreslås, at loven ikke gælder i det omfang, lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn.

Loven omfatter i det hele ikke lejeforhold, der er led i ansættelsesforhold under staten. Statsligt ansattes lejeforhold vil dermed ikke være omfattet af loven, såfremt lejeboligen er stillet til rådighed i forbindelse med ansættelsen. Det samme gælder, såfremt

ansættelsesforholdet er under en institution, som modtager statsligt tilskud, hvis den ansattes løn- og ansættelsesvilkår er godkendt af staten.

Loven gælder endvidere ikke for lejeforhold, som er et led i et ansættelsesforhold under en kommune eller region, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn. Tilsvarende gælder loven ikke for lejeforhold, som er led i et ansættelsesforhold med en selvejende institution, hvormed en kommune eller en region har indgået overenskomst om institutionens drift.

Det er en forudsætning, at lejeforholdet er betinget af ansættelsesforholdet. Lejeren skal således have opnået lejemålet som følge af sin ansættelse, og lejeforholdet vil skulle opsiges, såfremt ansættelsesforholdet ophører.

I *stk. 3* foreslås, at med undtagelse af § 197, stk. 4, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om leje af almene boliger.

Bestemmelsen fastslår udtrykkeligt, at loven, bortset fra § 197, stk. 4, i det hele ikke gælder for leje af boliger, der omfattes af almenlejeloven.

Almenlejelovens § 1, stk. 1, fastslår, at loven gælder for almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation, for almene ældreboliger, der tilhører en kommune, en region eller en selvejende institution og for udstøttede almene plejeboliger. Loven gælder endvidere for almene ungdomsboliger tilhørende en selvejende institution og for almene boliger til særligt udsatte grupper, der er etableret efter almenboliglovens kapitel 10 a.

Bestemmelsen er en følge af, at der for de ovennævnte boliger omfattet af almenlejeloven gælder særlige regler i almenlejeloven og almenboligloven.

§ 197, stk. 4, fastslår, at reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af almenlejeloven, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Det gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven. § 197, stk. 4, indebærer, at reglerne om tilbudspligt gælder ved et påtænkt salg af en ejendom med almene boliger til en ejer, der ikke er omfattet af almenboligloven.

Såfremt ejendommen afhændes til anden side, skal lejerne tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis. Der henvises til § 197, stk. 4, for nærmere om tilbudspligten for ejendomme ejet af almene boligorganisationer.

Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse, når afhændelse af en almen boligorganisationens ejendomme sker til andre almene boligorganisationer.

I *stk. 4* foreslås, at loven ikke gælder for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Bestemmelsen indebærer, at loven ikke gælder for en lejeaftale, der indgås mellem ejendommens ejer og en friplejeboligleverandør, der skal drive friplejeboliger i lejemålet.

Sådanne lejeaftaler ville ellers være omfattet af loven i medfør af § 1, stk. 1, uanset at friplejeboligleverandørens virksomhed må anses for erhvervsvirksomhed. Det ville medføre en række begrænsninger i parternes aftalefrihed, der ikke tilsvarende gælder for lejeforhold

omfattet af erhvervslejeloven. Disse begrænsninger vurderes ikke hensigtsmæssige eller nødvendige.

Loven gælder dermed ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i friplejeboligloven, der er den bestemmelse, der tillader drift af friplejeboliger i lejede lokaler. Det medfører, at lejekontrakten mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren i stedet er omfattet af erhvervslejeloven. Den større aftalefrihed, der følger af erhvervslejelovens regler, vil ikke være til skade for beboernes (fremlejetagernes) retsstilling, der fuldt ud er omfattet af loven, med de fravigelser der følger af friplejeboligloven.

I *stk. 5* foreslås, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Bestemmelsen indebærer, at loven i det hele ikke gælder for lejeforhold, der omfattes af erhvervslejeloven.

Det fremgår af erhvervslejelovens § 1, stk. 1, at loven gælder for leje af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Loven finder som følge heraf anvendelse på leje af lokaler, der helt eller delvist er udlejet til beboelse.

Der henvises i øvrigt til § 3, som fastslår, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. Loven omfatter herefter blandede lejemål, det vil sige udleje ved samme kontraktforhold dels af beboelseslejlighed, dels af lokaler til andet end beboelse.

Såfremt lejeaftalen omfatter såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder dog den modifikation, at lejen for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, fastsættes efter reglerne herom i erhvervslejeloven, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 2, og denne lovs § 3, 2. pkt.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 2 om undtagelser til lovens anvendelsesområde.

Der henvises til afsnit 2.1.1.1 og 2.1.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 3.

Efter den gældende lejelovs § 3 finder lovens regler om beboelseslejligheder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. §§ 47-53, 58 og 59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

I § 3, 1. pkt., foreslås, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til andet end beboelse.

Med den modifikation, der følger af bestemmelsens 2. pkt., gælder lovens regler om beboelseslejligheder tillige for lejligheder, der delvist er udlejet til andet end beboelse (blandede lejemål). Lovens regler finder således ikke alene anvendelse for beboelsesdelen i et blandet lejemål, men tillige for den del af lejemålet, der anvendes til andet end beboelse.

Ved blandede lejemål forstås lejemål, der består af dels en lejlighed, der er udlejet til beboelse, dels af lokaliteter, der er udlejet til andet end beboelse ved samme kontraktforhold. Det er i den forbindelse uden betydning, om beboelsesdelen er uvæsentlig i forhold til den øvrige del af lejemålet eller omvendt.

Det er endvidere uden betydning for karakteriseringen af et blandet lejemål, om lejemålets beboelsesdel er fysisk adskilt fra de øvrige lokaliteter, eller om de er beliggende i samme lejlighed. Lejemålets beboelsesdel kan også være beliggende i en anden opgang end lejemålets øvrige lokaliteter.

Det er i udgangspunktet den indgåede aftale, der er afgørende for, om der er tale om ét blandet lejemål eller flere selvstændige lejemål. Medmindre andet fremgår af den enkelte lovbestemmelse, er det ligeledes ikke lejerens faktiske anvendelse af lejemålet, men hvorvidt den indgåede aftale giver lejereren ret til at anvende lejemålet til såvel beboelse som erhverv, der er afgørende for, om der er tale om et blandet lejemål eller et rent beboelseslejemål.

En række af lovens bestemmelser forudsætter, at der er tale om en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse. Disse bestemmelser omfatter ikke blandede lejemål.

Bestemmelsen forudsætter, at en del af det blandede lejemål udgør en lejlighed. Ved en lejlighed i lovens forstand forstås et eller flere lokaler, der, modsat enkeltværelser, har tilhørende selvstændigt køkken og indlagt vand og afløb. Udlejning af alene en del af en lejlighed kan anses for udlejning af en lejlighed, såfremt den udlejede del opfylder de ovennævnte minimumsbetingelser.

At der er knyttet forskellige accessoriske rum, som fx depotrum og garage, til et lejeforhold om en beboelseslejlighed, indebærer ikke, at der er tale om et blandet lejemål.

I 2. pkt., foreslås, at § 9, §§ 19-31, §§ 37-48, §§ 53-54, §§ 106-108, § 110, § 114, §§ 120-122, § 124, §§ 128-131, bortset fra § 130, stk. 4, og § 136, dog ikke gælder for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Bestemmelsen fastslår, at lovens regler om lejefastsættelse og forbedringsforhøjelse ikke finder anvendelse for lokaler omfattet af erhvervslejelovens § 1, stk. 2.

Det følger af erhvervslejelovens § 1, stk. 2, at såfremt en lejeaftale omfatter såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed, finder erhvervslejelovens regler om lejefastsættelse anvendelse for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. At lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed forudsætter, at lokalerne har selvstændige adgangsveje.

Det er således erhvervslejelovens §§ 9-13 om lejefastsættelse og lejeregulering (markedsleje) og §§ 31 og 32 om forbedringsforhøjelser, der gælder for erhvervsdelen i et blandet lejemål, hvor beboelses- og erhvervsdelen er beliggende i hver sin fysiske enhed.

Erhvervsdelen i et blandet lejemål kan herudover opfylde betingelserne for at være erhvervsbeskyttet, hvilket indebærer, at der gælder en særlig beskyttelse mod opsigelse efter § 178 om opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål.

Bestemmelsen fastsætter, at lovens regler om lejefastsættelse- og regulering ikke gælder for disse lokaler.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 3 om, at lovens regler også omfatter blandede lejemål, dog således at lejelovens lejereguleringsbestemmelser ikke gælder for lokaler, som omfattes af erhvervslejeloven.

Der henvises til afsnit 2.1.1.1 og 2.1.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 4.

Efter den gældende § 1, stk. 1, i boligreguleringsloven gælder reglerne i lovens kap. II-V om huslejeregulering mv. i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Efter den gældende § 1, stk. 2, i boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen i kommuner, hvor reglerne ikke gælder, under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

I § 4, stk. 1, foreslås, at ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering i kapitel II-V i lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene fandt anvendelse. Ved regulerede kommuner forstås endvidere kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommunen skal være reguleret, jf. stk. 2.

De regulerede kommuner er som udgangspunkt de kommuner, hvor de gældende regler om huslejeregulering i boligreguleringslovens kapitel II-V finder anvendelse på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Det står imidlertid den enkelte kommunalbestyrelse frit at beslutte, om kommunen skal være reguleret, jf. stk. 2. Som følge heraf er regulerede kommuner tillige kommuner, hvor kommunalbestyrelsen i henhold til stk. 2 har besluttet, at kommunen skal være reguleret.

Bestemmelsen er en følge af, at en række af reglerne i loven alene finder anvendelse i bestemte kommuner (regulerede kommuner). Det gælder først og fremmest reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt lejefastsættelse. Det fremgår af § 6, hvilke regler der gælder i regulerede kommuner.

Det følger af § 1 i den gældende boligreguleringslov, at reglerne i lovens kap. II-V om huslejeregulering mv. gælder i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Det indebærer, at lovens regler om huslejeregulering fandt anvendelse i kommuner med et relativt større antal indbyggere. Det var dog muligt for den enkelte kommunalbestyrelse at beslutte, hvorvidt boligreguleringslovens regler om huslejeregulering skulle gælde i kommunen.

Lejen i regulerede kommuner skal som hovedregel fastsættes omkostningsbestemt ved, at lejen beregnes ud fra ejendommens nødvendige driftsudgifter samt afkast af ejendommens værdi.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene kan beslutte, at kommunen skal være reguleret.

Det følger af bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen kan beslutte, at kommunen skal være reguleret, såfremt boligforholdene i kommunen tilsiger det.

Beslutter kommunalbestyrelsen i en ureguleret kommune, at kommunen skal være reguleret, vil udlejere af ejendomme i kommunen fremover skulle iagttage de særlige regler, der gælder for regulerede kommuner. Skifter kommunen status, skal udlejere iagttage de relevante lejereguleringsregler ved genudlejning.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at kommunen fremover skal være reguleret, såfremt boligforholdene i kommunen tilsiger det. Der kan fx lægges vægt på, om efterspørgslen efter boliger i kommunen lægger et for stort pres på boligmarkedet, således at priserne presses op og dermed hindrer en blandet beboersammensætning i kommunen.

Om kommunen er reguleret eller ej er bl.a. afgørende for, hvordan lejen skal fastsættes ved udlejningen. I regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen som udgangspunkt efter reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, hvorimod lejen i uregulerede kommuner som udgangspunkt reguleres efter reglerne i kapitel 4 om det lejedes værdi. En leje fastsat i henhold til reglerne om omkostningsbestemt leje vil typisk være lavere end den leje, som kan opnås efter reglerne om det lejedes værdi.

Såfremt kommunalbestyrelsen i en ureguleret kommune træffer beslutning om, at kommunen fremover skal være reguleret, skal lejen ved genudlejning for fremtiden som udgangspunkt fastsættes omkostningsbestemt. Der er ikke krav om, at lejen skal sættes ned for eksisterende lejeforhold i ejendommen, hvor lejen hidtil lovligt er fastsat efter reglerne om det lejedes værdi, forinden kommunen blev reguleret. Lejen skal dog for fremtiden som udgangspunkt reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Herudover er en beslutning om, at kommunen enten skal være reguleret eller ureguleret afgørende for, hvordan der efterfølgende skal varsles lejestigninger, og om der skal afsættes beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

I regulerede kommuner skal udlejere som udgangspunkt afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter reglerne herom i kapitel 13. Der er derimod ikke pligt til at afsætte beløb til den udvendige vedligeholdelse for ejendomme beliggende i uregulerede kommuner.

I stk. 2, 2. pkt., foreslås, at kommunalbestyrelsen i regulerede kommuner kan beslutte, at kommunen ikke længere skal være reguleret.

Træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, kommunen ikke længere skal være reguleret, vil de særlige regler, der gælder for regulerede kommuner, ikke længere finde anvendelse i den pågældende kommune.

Det indebærer først og fremmest, at lejen ved genudlejning ikke længere skal fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3. Lejen reguleres derimod fremover som udgangspunkt efter reglerne i kapitel 4 om det lejedes værdi. Udlejeren har herefter mulighed for at varsle lejeforhøjelse, såfremt den gældende leje, der er fastsat omkostningsbestemt, er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Udlejeren vil herudover ikke have pligt til fremover at afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter reglerne herom i kapitel 13.

Der henvises til § 6 om reglerne, der alene gælder i regulerede kommuner.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 1 om, i hvilke kommuner lovens kapitel II-V om huslejeregulering er

gældende. Ændringerne er en følge af sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven og består i, at begrebet »regulerede kommuner« indføres i loven. Der er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.1.1.2 og 2.1.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 3 skal de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Det foreslås i § 5, 1. pkt., at de beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter § 4, stk. 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen.

Kravet skal sikre, at udlejere og lejere i kommunen bliver bekendt med kommunalbestyrelsens beslutning om, at kommunen skal henholdsvis være eller ikke være reguleret.

Kommunalbestyrelsens beslutninger efter § 4, stk. 2, har først og fremmest betydning for, hvilke regler der gælder for lejefastsættelse og -regulering i kommunen. Det er derfor vigtigt, at kommunalbestyrelsen bekendtgør sin beslutning således, at udlejere og lejere i kommunen kan vide, hvilke regler der gælder for bl.a. fastsættelse og regulering af lejen i deres ejendom.

Herudover er kommunalbestyrelsens beslutning afgørende for, om udlejere skal afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter reglerne herom i kapitel 13.

Det påhviler derfor kommunalbestyrelsen at sikre, at beslutningen bliver bekendtgjort i tilstrækkeligt omfang. Udover at beslutningen skal bekendtgøres i Statstidende, skal den bekendtgøres på den måde, der i øvrigt er sædvanlig i den pågældende kommune. Det indebærer, at beslutningen skal offentliggøres på kommunens hjemmeside.

I § 5, 2. pkt., foreslås, at er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med en beslutning om, at kommunen skal overgå til enten at være reguleret eller ureguleret samtidig beslutte, at beslutningen først skal få virkning senere end det tidspunkt, hvor beslutningen bliver kundgjort i Statstidende. Såfremt andet ikke udtrykkeligt fremgår, får beslutningen virkning fra og med dens kundgørelsesdato i Statstidende.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 3 om, at kommunalbestyrelsens beslutninger om, hvorvidt kommunen skal være omfattet af boligreguleringslovens regler om huslejeregulering, skal bekendtgøres.

Af den gældende boligreguleringslovs § 3 følger endvidere, at kommunalbestyrelsen skal bekendtgøre sine beslutninger i henhold til § 2 om, hvorvidt reglerne om beboermaksimum, jf. §§ 14-17 i lov om boligforhold, skal gælde i kommunen. Denne del af bestemmelsen flyttes sammen med reglerne om beboermaksimum i kapitel 2 i lov om boligforhold.

Der henvises til afsnit 2.1.1.3. og 2.1.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 6.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 1, gælder reglerne i kapitel II-IV for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 2, nr. 1, gælder reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 2, nr. 2, gælder reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 2, nr. 3, gælder reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en kommune eller en region, når boligerne er almene ældreboliger.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 3, gælder reglerne i kapitel II-IV A ikke for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 4, gælder reglerne i kapitel II-IV ikke for lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 6, gælder reglerne i kapitel II-VI ikke for udstøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje

I § 6, stk. 1, foreslås, at reglerne i § 9, §§ 19-41, § 62, §§ 106-108, § 110, § 114, § 116, stk. 2, §§ 120-124, § 128, stk. 3, og § 136, alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, §§ 49-51 og § 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt..

Bestemmelsen fastslår, hvilke regler der alene gælder for lejeforhold i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, jf. § 4, stk. 1. Lovens øvrige regler gælder både i regulerede og uregulerede kommuner. Nogle af de opremsede regler, som alene gælder i regulerede kommuner, træder i stedet for lovens øvrige regler. Det gælder bl.a. for reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel 3, som træder i stedet for reglerne om det lejedes værdi i lovens kapitel 4.

Bestemmelsen indebærer således, at reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel 3 alene gælder for ejendomme beliggende i regulerede kommuner med de undtagelser, som følger af bestemmelsens stk. 2-4. Endvidere er ejendomme i regulerede kommuner omfattet af reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto efter §§ 120-124 og krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, jf. § 114.

Der gælder herudover særlige regler for varsling af iværksættelsen af forbedringsarbejder i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, hvilket fremgår af lovens §§ 106-108.

Ved fastlæggelsen af ejendommen anvendes det særlige ejendomsbegreb, jf. § 9, som træder i stedet for det almindelige ejendomsbegreb, som følger af § 8.

At lejen i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, jf. § 4, stk. 1, som udgangspunkt skal fastsættes i henhold til reglerne i lovens kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, indebærer overordnet set, at lejen skal fastsættes således, at den ikke overstiger det beløb, der kan dække ejendommens driftsudgifter samt afkast af ejendommens værdi. For lejemål, hvor der er udført forbedringer, kan der hertil lægges en forbedringsforhøjelse. Der henvises til reglerne i kapitel 3 for nærmere om omkostningsbestemt lejefastsættelse og -regulering.

Der gælder imidlertid en række undtagelser til det nævnte udgangspunkt i stk. 2-4, hvorefter en række lejeforhold ikke omfattes af nærværende bestemmelse.

Der henvises til bemærkningerne til stk. 2-4 for nærmere om de nævnte undtagelser.

Endvidere følger det af § 7, stk. 3, at lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme), er undtaget fra denne bestemmelse.

Det indebærer først og fremmest, at småejendomme er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt leje samt reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto og reglerne om vedligeholdelsesplan. For disse lejeforhold gælder den særlige regel om lejeregulering for småejendomme i § 32.

Det bemærkes, at reglerne om fri husleje i lovens kapitel 5 gælder for lejeforhold i såvel regulerede som uregulerede kommuner.

I *stk. 2* foreslås, at lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, ikke er omfattet af *stk. 1*. For disse lejeforhold gælder dog §§ 33-36.

Bestemmelsen fastslår, at *stk. 1* og reglerne opremset heri ikke omfatter lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse. Det indebærer først og fremmest, at ejendommene er undtaget reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje samt reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto i §§ 120-124 og om vedligeholdelsesplan i § 114. Om beregning af bruttoetagearealet henvises der til § 206, hvorefter boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Ved opgørelsen af, hvor stor en del af ejendommens bruttoetageareal, som blev anvendt til beboelse, skal medregnes arealet af lejligheder, som udelukkende blev anvendt til beboelse, samt enkeltværelser til beboelse. For blandede lejemål, hvor en del af lejemålet blev anvendt til beboelse, mens den øvrige del blev anvendt til andet end beboelse, skal alene medregnes den del, som blev anvendt til beboelse. Det er i den forbindelse den faktiske anvendelse pr. 1. januar 1980, som er afgørende.

Det er som udgangspunkt uden betydning, om anvendelsen var lovlig. En ulovlig anvendelse til beboelse skal således medregnes ved opgørelsen. Det gælder dog ikke, hvor anvendelse til andet end beboelse har været i strid med dagældende regler om benyttelse af boliger. Har en del af en ejendom således den 1. januar 1980 været benyttet til andet end beboelse i strid med reglerne om benyttelse af boliger, skal den del af ejendommen medregnes som beboelse i opgørelsen.

Det er forholdene pr. 1. januar 1980, som er afgørende for, om ejendommen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen. Efterfølgende ændringer i fordelingen af bruttoetageareal mellem beboelse og anden anvendelse end beboelse er derfor uden betydning. Det gælder ligeledes, hvor der efter den 1. januar 1980 er opført nye bygninger på grunden, idet der skal ses bort fra sådanne bygninger ved opgørelsen.

Ejendomme opført efter d. 1. januar 1980 vil ikke være omfattet af bestemmelsen uanset ejendommens fordeling mellem beboelse og anden anvendelse end beboelse. Tilsvarende vil en ejendom, som efter den 1. januar 1980 er blevet nedrevet fuldstændigt og efterfølgende genopført, ikke være omfattet af bestemmelsen.

Ejendommens forhold pr. 1. januar 1980 kan bl.a. dokumenteres ved fremlæggelse af BBR-meddelelse og oplysninger om byggesagen ved den pågældende kommune.

For ejendomme, som omfattes af undtagelsesbestemmelsen, gælder reglerne om det lejedes værdi. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal der fortrinsvis sammenlignes med tilsvarende lejemaal, som er beliggende i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse. Der henvises til lovens kapitel 4 for nærmere om regulering efter det lejedes værdi.

I stk. 3 foreslås, at lejeforhold om enkeltværelser til beboelse i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, ikke er omfattet af stk. 1. For disse lejeforhold gælder dog § 9, §§ 33-36 og § 40.

Bestemmelsen fastslår, at stk. 1 og reglerne opremset heri ikke omfatter lejeforhold om enkeltværelser til beboelse i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor (accessoriske enkeltværelser).

Undtagelsen indebærer først og fremmest, at accessoriske enkeltværelser er undtaget reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje samt reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto i §§ 120-124 og om vedligeholdelsesplan i § 114.

Reglerne i lovens kapitel 3 om omkostningsbestemt leje gælder således ikke for lejeforhold om accessoriske enkeltværelser. Sådanne lejeforhold er i stedet omfattet af reglerne i kapitel 4 om det lejedes værdi. Bestemmelsen indebærer endvidere, at lejeforhold om accessoriske enkeltværelser bl.a. er undtaget reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto og om vedligeholdelsesplan.

§ 40 om lejerens krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, indskud eller lignende, gælder dog for lejeforhold om accessoriske enkeltværelser.

Lejeforhold om accessoriske enkeltværelser indgås ofte af uprofessionelle udlejere og for et kortere tidsrum. Derfor skal udlejere i sådanne lejeforhold ikke anvende de mere komplicerede og administrativt tungere regler om omkostningsbestemt leje i modsætning til udlejere af separate enkeltværelser, som er omfattet af reglerne omkostningsbestemt husleje.

Accessoriske enkeltværelser er værelser, som er en del af udlejerens egen beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor. Er det udlejede værelse en del af en beboelseslejlighed, er det en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at udlejer ligeledes bebor lejligheden. Det samme gælder, såfremt værelset er beliggende i et en- eller tofamilieshus.

Det er ikke en forudsætning, at udlejeren ejer den lejlighed eller det hus, som det udlejede værelse er beliggende i. Bestemmelsen omfatter derfor alle fremlejerforhold, hvor lejeren fremlejer et værelse i den lejlighed eller det hus, som lejeren bor i.

For lejeforhold om accessoriske enkeltværelser til beboelse i regulerede kommuner, jf. § 6, stk. 1, gælder i øvrigt reglerne i §§ 33-36, om beskyttelse af lejeren mod urimelige vilkår og opsigelse fra udlejerens side.

I *stk. 4* foreslås, at lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv., ikke er omfattet af stk. 1.

Bestemmelsen fastslår, at stk. 1 og reglerne opremset heri ikke omfatter lejeforhold i ejendomme, som ejes af selvejende institutioner, såfremt boligerne er opført efter de i bestemmelsen angivne regler. De pågældende lejeforhold er endvidere undtaget reglerne om udvendig vedligeholdelseskonto samt reglerne om vedligeholdelsesplan.

Det er forholdene på opførelsestidspunktet, som er afgørende for, om lejeforholdet er undtaget reglerne om omkostningsbestemt leje efter bestemmelsen. Ejendommen ændrer ikke status, efter at de lån, som er givet i henhold til den nævnte lovgivning, er indfriet.

Om et lejeforhold er undtaget efter bestemmelsen, afgøres endvidere efter forholdene på tidspunktet for lejemålets indgåelse. Et senere salg af ejendommen, der medfører, at ejendommen ikke længere ejes af en selvejende institution, indebærer dermed ikke, at lejeforholdet fremover vil være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 1-5, om anvendelsesområdet for de af den gældende boligreguleringslovs bestemmelser, som alene finder anvendelse for ejendomme beliggende i regulerede kommuner. Den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 6, om, at ustøttede private plejeboliger er undtaget reglerne, videreføres i § 1, stk. 4.

Som følge af sammenskrivningen af den gældende lejelov og den gældende boligreguleringslov foreslås begrebet »regulerede kommuner« indført, som udtryk for de kommuner, hvor boligreguleringslovens regler om huslejustregulering er gældende.

Det præciseres i stk. 3, der viderefører den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 4, at accessoriske enkeltværelser ikke er omfattet af reglerne i de foreslåede §§ 7 og 32 om småejendomme.

Der henvises til afsnit 2.1.1.4. og 2.1.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 7.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 5, gælder reglerne i lovens kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b, ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere

beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone, og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 29 b, at reglerne i lovens kapitel 4 A gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen

I § 7, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at § 32 alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Bestemmelsen har sammen med § 32 til formål at lempe den administrative byrde for beregning og varsling af den omkostningsbestemte leje i små ejendomme.

Reglerne i § 32 om småejendomme gælder for ejendomme, som pr. 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. Reglerne gælder alene i regulerede kommuner.

Bestemmelsen indebærer, at § 6, stk. 1, ikke omfatter de ejendomme, som havde 6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995, jf. stk. 3. Der er dog en række af bestemmelserne opremset i § 6, stk. 1, som alligevel finder anvendelse.

Det afgørende er antallet af beboelseslejligheder den 1. januar 1995. Det er således uden betydning, hvor mange beboelseslejligheder ejendommen indeholdte før eller efter den 1. januar 1995.

Ved opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder anvendes det udvidede ejendomsbegreb, jf. § 9. Det ville altså fx være en storejendom, hvis 7 ejerlejligheder, der pr. 1. januar 1995 henhørte under samme ejerforening, ejedes af samme ejer.

Det er antallet af beboelseslejligheder, som er afgørende for, om ejendommen er omfattet af § 32. Antallet af separate værelser (klubværelser) eller erhvervslejligheder har som udgangspunkt ikke betydning for ejendommens status. Er ejendommen omfattet af reglerne om 80 pct. ejendomme, jf. § 6, stk. 2, vil reglerne om småejendomme dog ikke finde anvendelse. Det er ligeledes uden betydning, om beboelseslejlighederne er udlejet eller ej.

Ved en beboelseslejlighed forstås et eller flere lokaler til beboelse, som indeholder selvstændigt køkken, og som har indlagt vand og afløb. Begrebet beboelseslejlighed omfatter således bl.a. villaer, lejligheder og rækkehuse, som opfylder de nævnte betingelser. Blandede lejemål indgår tillige, når de opfylder betingelserne.

Eventuelle enkeltværelser udlejet til beboelse har således ingen indflydelse på, om ejendommen kan klassificeres som en småejendom.

Er en ejendom omfattet af § 32, gælder de for al udlejning til beboelse i ejendommen, også eventuelle enkeltværelser.

Det er som udgangspunkt uden betydning, om anvendelsen var lovlig. En ulovlig anvendelse til beboelse skal således medregnes ved opgørelsen. Det gælder dog ikke, hvor anvendelse til andet end beboelse har været i strid med dagældende regler om benyttelse af boliger. Har en del af en ejendom således den 1. januar 1995 været benyttet til andet end beboelse i strid med reglerne om benyttelse af boliger, skal den del af ejendommen medregnes som beboelse i opgørelsen. I sidste ende beror det dog på en konkret vurdering, hvori bl.a. kan indgå, hvem der har etableret det ulovlige forhold.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås, at i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som ejes af andelsboligforeninger, gælder § 32, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Bestemmelsen fastslår særlige regler for kvalificeringen af småejendomme, når ejendommene ejes af andelsboligforeninger. Her gælder, at udlejes der pr. 1. januar 1995 af andelsboligforeningen 6 eller færre beboelseslejligheder, gælder reglerne om småejendomme i ejendommen.

Bestemmelsen skal læses i forbindelse med 1. pkt., og det er derfor stadig forholdene pr. 1. januar 1995, som er afgørende for ejendommens status. Reglen fastsætter således alene, hvilke lejligheder der skal medregnes, når det skal opgøres, hvor mange lejligheder der var udlejet pr. 1. januar 1995, idet det alene er beboelseslejligheder, der er udlejet af foreningen og således ikke af den enkelte andelshaver.

Det er en forudsætning for at falde ind under bestemmelsen, at ejendommen til stadighed ejes af en andelsboligforening. En ejendom med fx 10 beboelseslejligheder, som pr. 1. januar 1995 var ejet af en andelsboligforening, hvor 6 eller færre beboelseslejligheder var udlejet af andelsboligforeningen, vil således overgå til at være en storejendom, såfremt den sælges til privat udlejning, jf. *stk. 1, 1. pkt.*

Overtager en andelsboligforening omvendt en privat udlejningsejendom efter d. 1. januar 1995, vil nærværende bestemmelse ikke finde anvendelse, men ejendommens status vil være afhængig af antallet af beboelseslejligheder i ejendommen pr. 1. januar 1995, jf. *stk. 1, 1. pkt.*

I *stk. 2* foreslås, at i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner og opført efter den 1. januar 1995, gælder § 32, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Bestemmelsen indebærer, at det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på tidspunktet på ejendommens ibrugtagning, som er afgørende for ejendommens status, når ejendommen er opført efter d. 1. januar 1995.

En ejendom anses for taget i brug, når der er givet ibrugtagningstilladelse, eller ejendommen faktisk er taget i brug.

I *stk. 3, 1. og 2. pkt.*, foreslås, at lejeforhold i ejendomme omfattet af *stk. 1 og 2* ikke er omfattet af i § 6, *stk. 1*. Dog gælder for lejemål i disse ejendomme § 9, §§ 33-36, § 38, *stk. 3*, og § 40.

Bestemmelsen fastslår, at § 6, *stk. 1*, ikke omfatter lejeforhold i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Bestemmelsen indebærer først og fremmest, at småejendomme er undtaget reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje samt reglerne om udvendige vedligeholdelseskonti i §§ 120-124 og om vedligeholdelsesplan i § 114.

Reglerne gælder endvidere ikke for ejendomme opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Småejendomme er derimod omfattet af lovens § 32 om huslejeregulering for mindre ejendomme.

Det bemærkes, at reglerne om fri husleje i lovens kapitel 5 tillige gælder for ejendomme omfattet af stk. 1 og 2.

Ved opgørelsen af, hvor mange beboelseslejligheder ejendommen omfattede pr. 1. januar 1995, benyttes det udvidede ejendomsbegreb, jf. § 9. Der henvises til § 9 for nærmere om det udvidede ejendomsbegreb.

I henhold til § 9, 3. pkt., hvorefter flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening og ejes af samme udlejer, anses som én ejendom, er det ejerforholdene pr. 1. januar 1995, som er afgørende. Ejendommens status kan ikke efterfølgende ændres.

Tilsvarende vil et frasalg af en blandt flere ejendomme, som tilsammen pr. 1. januar 1995 indeholdt flere end 6 beboelseslejligheder, og som sammen skulle anses for én ejendom, jf. § 9, ikke ændre ved, at ejendommene hver især ikke vil være omfattet af bestemmelsen.

Ved en beboelseslejlighed forstås et lejemål, som indeholder selvstændigt køkken, og som har indlagt vand og afløb. Ved opgørelsen medregnes såvel lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse, som blandede lejemål. Værelseslejemål og erhvervslejemål medregnes ikke.

Ændringer i antallet af beboelseslejligheder efter den 1. januar 1995 er uden betydning for, om ejendommen omfattes af bestemmelsen. En ejendom, som pr. 1. januar 1995 omfattede 6 beboelseslejligheder, og hvorpå der sidenhen er opført yderligere lejligheder, vil således være omfattet af bestemmelsen. Tilsvarende vil en ejendom, som fx indeholdt 8 beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995, og hvori der efterfølgende er sket sammenlægning af flere lejligheder, således at ejendommen indeholder 6 beboelseslejligheder, ikke være omfattet af bestemmelsen.

Det er som udgangspunkt ejendommens faktiske forhold, som skal lægges til grund. At en indretning er ulovlig, fx en ulovlig anvendelse af et kælderlejemål til beboelse, er derfor uden betydning ved vurderingen af, om ejendommen er omfattet af bestemmelsen.

I stk. 3, 3. pkt., foreslås, at for lejemål i disse ejendomme gælder dog endvidere §§ 106-107 og § 110, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder, medmindre ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

De i bestemmelsen angivne regler handler om udlejerens varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder i ejendommen.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i § 106 om udlejerens pligt til at varsle iværksættelse af forbedringer, og §§ 107 og 110 om huslejenævnets kompetence til at modsætte sig iværksættelsen af en forbedring og om lejerens ret til at kræve at få tilbudt en erstatningsbolig, gælder for småejendomme, såfremt ejendommen på varslingstidspunktet omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder.

Udlejere af småejendomme, som indeholder 4 eller flere beboelseslejligheder, skal efter bestemmelsen iagttage de samme regler om varsling af forbedringsarbejders iværksættelse, som udlejere af store ejendomme, der ikke omfattes af bestemmelsens 1. pkt.

De mindre småejendomme er ikke omfattet, da disse ejendomme ikke i samme grad har karakter af at være egentlige udlejningsejendomme. På den baggrund fastsættes det, at

udlejere af småejendomme med 1-3 beboelseslejligheder ikke skal være omfattet af de regler om forbedringsarbejders iværksættelse, som gælder for øvrige ejendomme.

Bestemmelserne indebærer, at udlejeren forud for forbedringsarbejdernes påbegyndelse skal overholde de formelle betingelser i § 106, hvis forbedringsforhøjelsen forventes at overstige den i bestemmelserne nærmere angivne beløbsgrænse. Udlejeren skal skriftligt oplyse om forbedringsarbejdernes art, om størrelsen af den forventede lejeforhøjelse og om lejernes ret til at gøre indsigelse.

Betydningen af, at småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder omfattes af § 110, er, at lejerne får mulighed for at lade huslejenævnet tage stilling til og eventuelt modsætte sig forbedringsarbejdernes iværksættelse, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig.

Når lejerne i småejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder er omfattet af § 107, har de ret til en passende erstatningsbolig, hvis udlejer ønsker at gennemføre forbedringsarbejder, der vil medføre forbedringsforhøjelser på mere end 199 kr. pr. m² (2021 -niveau) sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år.

Det følger af § 106, at hvis udlejeren ikke overholder formkravene i disse varslingsbestemmelser, kan forbedringsforhøjelsen ikke overstige den nærmere fastsatte beløbsgrænse. Det følger ligeledes af § 107, at hvis lejerne ikke tilbydes erstatningsbolig, kan der ikke opkræves en huslestigning, der overstiger beløbsgrænsen.

Det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på varslings tidspunktet, der er afgørende for, om reglerne gælder. Dette indebærer, at udlejeren må tage udgangspunkt i det aktuelle antal beboelseslejligheder på det tidspunkt, hvor der efter reglerne vil skulle ske varsling af arbejdernes iværksættelse. Det bemærkes, at en beboelseslejlighed, der bebos af udlejeren, medregnes i opgørelsen af antal beboelseslejligheder i ejendommen.

Bestemmelsen fastslår endvidere, at reglerne i §§ 106, 107 og 110 ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, såfremt ejendommen er beliggende i landzone og samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Landzone er de områder, der ikke er byzone eller sommerhusområde. Landzone omfatter åbent land samt en stor del af de mindste landsbyer.

Forslaget indebærer, at den gældende boligreguleringslovs §§ 4, stk. 5, og 29 b om, hvornår de særlige regler om huslejustregulering for mindre ejendomme finder anvendelse, videreføres, dog med den potentielle materielle ændring, at der i stk. 2 foreslås, at opgørelsen for ejendomme foretages på tidspunktet, hvor ejendommen tages i brug.

Der henvises til afsnit 2.1.1.5. og 2.1.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8

I § 8, nr. 1-4, foreslås, at ved en ejendom forstås i denne lov, jf. dog § 9, et matrikelnummer, flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen.

Bestemmelsen fastslår, at fast ejendom i henhold til loven er i overensstemmelse med det almindelige ejendomsbegreb. Det almindelige fast ejendoms-begreb er fastlagt i udstykningsloven, tinglysningsloven og ejerlejlighedsloven.

Det følger af udstykningsloven, at ét matrikelnummer udgør en samlet fast ejendom. Det følger endvidere af udstykningsloven, at flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, udgør en samlet fast ejendom.

Ejerlejlighedsloven fastslår, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom og er identificeret ved eget identifikationsnummer.

Endelig følger det af tinglysningsloven, at en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer, herunder en bygning på lejet grund, får sit eget bygningsblad i tingbogen med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad. Bygningen behandles i det hele som en selvstændig fast ejendom.

Bestemmelsen kodificerer gældende ret om det almindelige ejendomsbegreb, som anvendes i den gældende lejelov.

Det bemærkes, at der i forhold til reglerne om beboerrepræsentation, jf. kapitel 23, gælder et særligt udvidet ejendomsbegreb.

Der henvises til afsnit 2.1.1.6. og 2.1.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 9.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4 a, stk. 1, skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, i denne lov anses som én ejendom.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4 a, stk. 2, skal flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, ligeledes anses som én ejendom i denne lov. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

I § 9, 1-2 pkt., foreslås, at flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Det følger af bestemmelsen, at flere ejendomme, der opfylder de i bestemmelsen angivne betingelser, skal anses som og behandles som én ejendom. Sådanne ejendomme vil ofte opfylde betingelserne for at skulle samvurderes i henhold til ejendomsvurderingslovens § 8, stk. 1.

Bestemmelsen skal sikre, at der i højere grad gælder samme vilkår for ensartede lejemål. Opfylder flere ejendomme betingelserne for at blive anset som én ejendom, skal der fx udarbejdes ét samlet driftsbudget for ejendommene med henblik på fastsættelse af den omkostningsbestemte leje. Det sikrer, at der fastsættes en ensartet leje i ejendommene. Herudover findes det hensigtsmæssigt, at opgørelsen af indtægter og udgifter sker samlet for flere ejendomme, når ejendommene indgår i et driftsfællesskab.

Det er en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at ejendommene ejes af samme ejer.

Kravet om at ejendommene skal være opført kontinuert indebærer, at der skal være en tidsmæssig sammenhæng mellem ejendommenes opførelse.

Ejendommene skal være opført som en samlet bebyggelse. Det indebærer, at der lægges vægt på, om ejendommene udadtil fremstår ensartede og som en naturlig enhed. Der lægges endvidere vægt på, om de er ensartet indrettet. Det er ikke i sig selv afgørende, at ejendommene indgår i ét samlet større byggeri, eller at de indgår i en karré. Det er ikke en betingelse, at ejendommene er tegnet af samme arkitekt eller opført af samme byggherre, men forholdet kan indgå i vurderingen af, om der er tale om en samlet bebyggelse.

Ejendommene skal enten have fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab. Driftsfællesskab kan bl.a. opfyldes ved fælles administration, varmforsyning og vicevært. Endvidere kan der lægges vægt på, om ejendommene har fælles forsikringspolice eller fælles vaskekælder.

I regulerede kommuner anses flere ejerlejligheder, der henhører under samme udlejer, og som henhører under samme ejerforening, tillige som én ejendom (restejendom), jf. stk. 2. Flere restejendomme af ejerlejligheder, der hver for sig opfylder betingelserne i stk. 2, kan tilsammen skulle anses for én ejendom, såfremt ejendommene opfylder betingelserne i bestemmelsen.

Endelig skal flere ejendomme, som er samvurderet eller samnoteret i tingbogen, anses som én ejendom i regulerede kommuner.

De øvrige kriterier, som fremgår af bestemmelsens 1. pkt., skal ikke tillige være opfyldt, hvis ejendommene enten er samvurderet eller samnoteret. Det er således ikke en betingelse, at ejendommene er opført kontinuert som en samlet bebyggelse, eller at de har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, for at de skal anses som én ejendom.

Samvurdering af ejendomme vil fremgå af ejendomsskatteopgørelsen. Ejendomme samvurderes, såfremt vilkårene efter ejendomsvurderingslovens § 8 er opfyldt. Det følger heraf, at to ejendomme skal samvurderes, hvis de har samme ejer og udgør en driftsenhed.

Ved vurderingen af om ejendommene udgør en driftsenhed, kan der lægges vægt på ejendommenes beliggenhed, om de har fælles administration, prioritering og varmeanlæg.

Samnotering af ejendomme fremgår af tingbogen.

I § 9, 3. pkt. foreslås, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, ligeledes skal anses som én ejendom.

Efter ejerlejlighedsloven er hver ejerlejlighed en selvstændig ejendom. Efter bestemmelsen skal flere ejerlejligheder dog anses som én ejendom, hvis de ejes af samme udlejer og henhører under samme ejerforening (restejendom).

Om flere ejerlejligheder ejes af én eller flere udlejere, afgøres som altovervejende hovedregel på baggrund af det formelle ejerforhold. Flere ejerlejligheder, der ejes af forskellige koncernforbundne selskaber, betragtes således som flere ejendomme. Det samme gælder med hensyn til flere ejerlejligheder, der ejes af nært beslægtede.

Ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder henhører den opdelte ejendom under én ejerforening.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at udlejeren skal udarbejde et driftsbudget, der omfatter alle udlejerens ejerlejligheder under ejerforeningen, i forbindelse med beregning af den omkostningsbestemte leje i henhold til reglerne i kapitel 3.

Overdrager en udlejer, der ejer flere ejerlejligheder under samme ejerforening, en af ejerlejlighederne, udgår den pågældende ejerlejlighed af ejendomsbegrebet på tidspunktet for den retlige overdragelse, men ikke med virkning for status i relation til reglerne om småhuse. En ejerlejlighed, der er blevet ledig, og som udlejeren påtænker at sælge, udgår ikke af ejendomsbegrebet, før ejerlejligheden er solgt.

I 4 pkt. nr. 1-3, foreslås, at 1-3. pkt. gælder ved anvendelse af reglerne i lovens kapitel 3 om omkostningsbestemt leje samt § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, §§ 106-108 om iværksættelse af arbejder og § 162 om lejerens bytteret, i § 114, §§ 120-122 og § 61 i lov om boligforhold om ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto samt vedligeholdelsesplan og i kapitel 5 om fri husleje og kapitel 14 om forbedringsarbejder, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1, 1. pkt..

Bestemmelsen fastslår, at ved anvendelse af lovens regler om omkostningsbestemt leje fastlægges ejendommen ved anvendelse af det særlige ejendomsbegreb, som følger af bestemmelsens 1-3 pkt. Det særlige ejendomsbegreb gælder endvidere ved anvendelse af reglerne om ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto samt vedligeholdelsesplan.

Endvidere skal det særlige ejendomsbegreb anvendes til at fastslå ejendommen ved anvendelse af reglerne i lovens § 106-108 om iværksættelse af arbejder samt ved reglerne om forbedringsarbejder i kapitel 14, når ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. § 4. Herudover skal det særlige ejendomsbegreb anvendes ved brug af reglerne om fri husleje i lovens kapitel 5, såfremt ejendommen er beliggende i en reguleret kommune. Det særlige ejendomsbegreb finder anvendelse, når det skal afgøres, om en bestemt ejendom er omfattet af reglerne om småejendomme efter § 7. Ejendomsbegrebet skal ligeledes anvendes ved afgørelsen af, om en ejendom er omfattet af § 6, stk. 2, hvorefter ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, er undtaget reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje. Endelig skal det særlige ejendomsbegreb anvendes i forhold til reglerne om bytte i § 162.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer gældende boligreguleringslovs § 4 a om det særlige udvidede ejendomsbegreb, som finder anvendelse i regulerede kommuner.

Der henvises til afsnit 2.1.1.6. og 2.1.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.

I § 10 foreslås, at reglerne i kapitlet ikke kan fraviges ved aftale.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i kapitlet ikke ved aftale kan fraviges af parterne. Udlejeren og lejeren kan derfor ikke aftale, at bestemmelserne i kapitlet ikke skal gælde for lejeforholdet, såfremt lejeforholdet i øvrigt er omfattet af loven.

Bestemmelsen er ny og kodificerer gældende ret om reglernes ufravigelighed.

Der henvises til afsnit 2.1.1.6. og 2.1.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 11.

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 1, skal en lejeaftale og andre aftaler om det lejede udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 4, anses en lejeaftale for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 5, anses lejens størrelse for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2 og 3, eller § 47 a, hvis lejens størrelse ikke er aftalt.

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 6, skal det, hvis udlejeren ønsker at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og i aftalen skal skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 7, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 9, skal det, for lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 9 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte 2 årsperiode udløber.

I § 11, stk. 1, foreslås, at en lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Det er som udgangspunkt ikke et krav, at aftalen skal udfærdiges skriftligt. En lejeaftale kan også indgås mundtligt eller stiltiende. En stiltiende lejeaftale kan for eksempel være indgået ved, at udlejeren overdrager nøglerne til en lejlighed til lejeren og efterfølgende opkræver husleje fra denne.

Bestemmelsen giver parterne mulighed for at kræve, at lejeaftalen eller andre aftaler om det lejede udfærdiges skriftligt for derved at sikre bevis for aftalens indhold.

Fremsætter en part krav om skriftlig udfærdigelse af lejeaftalen, er begge parter pligtige til at medvirke til udfærdigelse af en skriftlig lejeaftale inden for rimelig tid. Denne pligt forudsætter, at der er indgået eller samtidig indgås en lejeaftale. Der er ingen frist for, hvornår kravet om skriftlig udfærdigelse kan fremsættes.

Det bemærkes, at anvendelse af typeformularen kan medføre ændringer i forhold til en lejeaftale indgået efter lejelovens deklaratoriske regler. En part har ikke, trods anvendelse af typeformularen, krav på at fravige de vilkår, som lejeaftalen er indgået på, alene fordi typeformularen giver mulighed for det.

Bestemmelsen omfatter lejeaftalen samt andre aftaler om det lejede. Med andre aftaler menes aftaler mellem parterne, der ændrer eller supplerer den oprindelige lejeaftale. Dette omfatter ikke vilkår eller regler, som udlejeren ensidigt kan fastsætte og ændre som fx husorden.

Der er ingen sanktioner for misligholdelse af nærværende bestemmelse, men der kan være afledte konsekvenser, såsom erstatning for tab som følge af den manglende skriftlighed. Dette kunne for eksempel være offentlig støtte som boligstøtte, som lejeren ikke har fået i en periode som følge af den manglende skriftlige lejeaftale.

Den part, der ønsker en skriftlig aftale, må anlægge sag for derved at få fastlagt sin ret for, at der er indgået aftale på de påståede vilkår.

Når en part ikke vil medvirke til skriftlig udfærdigelse af en lejeaftale, skyldes det oftest uenighed om aftalens indhold. Den part, der hævder at have rettigheder, som afviger fra lovens deklatoriske udgangspunkt, må om nødvendigt under en retssag løfte bevisbyrden herfor. Kan parten ikke dette, falder man tilbage på lovens deklatoriske udgangspunkt, jf. stk. 3.

Det er særligt i forhold til de rettigheder, der går videre end lovens deklatoriske udgangspunkt, at lejeren har interesse i at få en skriftlig aftale. Denne skriftlige lejeaftale kan tinglyses for at opnå beskyttelse mod udlejerens kreditorer, jf. § 17. Tinglyses disse rettigheder ikke, kan de ekstingveres ved ejerskifte eller kreditorforfølgning af ejendommen.

Fremlejeaftaler skal altid være skriftlige, ligesom udlejeren skal have en kopi af lejeaftalen, jf. § 158, stk. 3 og § 159, stk. 4.

Et krav om skriftlighed kan opfyldes både i fysisk og digital form. Ved digital skriftlighed forstås et digitalt dokument, som kan gøres læseligt ved frembringelse af skriftegn og lagres på et varigt medie.

I *stk. 2* foreslås, at en lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Bestemmelsen fastslår, at hvis der er tvivl om, hvorvidt parterne har aftalt fravigelser fra de deklatoriske regler i lejelovgivningen, finder de deklatoriske regler anvendelse. Dette gælder, uanset om fravigelsen er til gavn for udlejeren eller lejeren.

Udtrykkelighed skal i bestemmelsen forstås som et specifikationskrav. Dette medfører, at hvis der ikke er den fornødne klarhed om fravigelser fra lovens udgangspunkt, anses lejeaftalen for indgået på lovens vilkår.

Bestemmelsen giver ikke mulighed for at fravige lovens bestemmelser i det omfang, disse er ufravigelige.

I *stk. 3* foreslås, at er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 42, stk. 2 og 3, eller § 43, eller under hensyn til reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kapitel 3.

Bestemmelsen indebærer, at lovens almindelige regler om lejefastsættelse finder anvendelse, hvis ikke andet er aftalt. Er lejens størrelse ikke aftalt, angiver denne bestemmelse det deklatoriske udgangspunkt, at lejens størrelse udgør det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 42, stk. 2 og 3, eller § 43.

Er det lejede omfattet af reglerne om boligregulering, jf. § 6, stk. 1, medfører bestemmelsen, at lejens størrelse anses for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til reglerne herom.

I *stk. 4* foreslås, at ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 23, og i aftalen skal skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 23.

Udlejeren skal – i tilfælde hvor afkastet af ejendommens værdi beregnes efter § 25, stk. 2 – i lejeaftalen for det første give lejeren oplysning om, hvornår den aktuelle leje for lejemålet senest er fastsat med udgangspunkt i § 23. Udlejers oplysningspligt gælder således uanset, om den aktuelle leje er fastsat med udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje, jf. § 23, stk. 1, eller er nedsat til det lejedes værdi, jf. § 23, stk. 2.

Desuden skal udlejeren skønsmæssigt oplyse lejeren om, hvor høj en leje der maksimalt ville kunne beregnes på tidspunktet for aftalens indgåelse i henhold til budgetlejeprincippet, jf. § 23, stk. 1, og § 25, stk. 2.

Slutteligt skal udlejeren oplyse, om den aktuelle leje er nedsat i henhold til det lejedes værdi, jf. § 23, stk. 2. Oplysningen har relevans for lejeren, idet lejeren så ved, om lejen kunne være højere efter beregningen i § 25, stk. 2.

Det følger af stk. 1, at udlejeren kun skal give disse oplysninger skriftligt, hvis lejeren kræver det, men det kan give anledning til bevismæssige problemer for udlejeren, såfremt oplysninger alene er givet mundtligt.

Undlader udlejeren at overholde sin oplysningspligt efter denne bestemmelse, kan der ikke varsles huslejestigning efter § 25, stk. 2, men udlejeren må i stedet nøjes med huslejestigning efter de almindelige regler om stigninger i omkostningerne, jf. § 23, stk. 5.

For at et lejemåls leje kan fastsættes efter § 25, stk. 2, skal ejendommen, hvori lejemålet er beliggende, være taget i brug efter 1963, jf. § 25, stk. 2.

I *stk. 5* foreslås, at for lejeaftaler, som er omfattet af udlejers beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 26, stk. 1, nævnte 2 årsperiode udløber.

§ 26 giver udlejeren mulighed for i en periode på 2 år ikke at varsle omkostningsbestemt leje, men i stedet lade lejen reguleres efter nettoprisindeks. Bestemmelsen angiver, at udlejeren for at kunne regulere lejen efter nettoprisindeks i lejeaftalen må oplyse lejeren om, at udlejeren anvender en sådan regulering samt tidspunktet for den 2-årige periodes udløb.

Udgangspunktet vil, såfremt nærværende bestemmelse ikke iagttages, være den almindelige omkostningsbestemte lejeregulering.

Indeksreguleringen vedrører ikke opkrævninger i henhold til § 118, § 120 og § 121, ligesom den heller ikke vedrører afkastberegningen efter § 25 eller forbedringstillæg.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 4, stk. 1, 4-6 og 9 om lejeaftalens udformning, indhold og deklaratoriske udgangspunkt videreføres med redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.1. og 2.2.2.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 12.

Efter den gældende lejelovs § 4 a, stk. 1, skal det, for lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. Såfremt der efter samme love ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Efter den gældende lejelovs § 4 a, stk. 2, kan der, hvis udlejeren helt eller delvis har undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Efter den gældende lejelovs § 4 b, stk. 1, skal det, for lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 er beregnet efter tidligere gældende § 58 a i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Efter den gældende lejelovs § 4 b, stk. 2, kan der, hvis udlejeren helt eller delvis har undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, ikke opkræves lejeforhøjelse efter tidligere gældende § 58 a i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

I § 12, stk. 1, nr. 1, foreslås, at for lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om privat byfornyelse, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter disse regler.

Det fremgår af bestemmelsen, at en ny lejer i lejeaftalen udtrykkeligt skal oplyses om, at der i ejendommen er gennemført forbedringer efter reglerne om privat byfornyelse.

Efter § 42, stk. 1, nr. 3, indgår forbedringen og lejeforhøjelsen i henhold til den private byfornyelse ikke ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Det kan derfor være vigtigt for en ny lejer at få oplyst, at der er sket ombygning i lejemålet og ejendommen, da lejeforhøjelsen for den private byfornyelse ikke er begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter, men beregnes efter reglerne i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Lejeforhøjelsen kan således være større end en almindelig forbedringsforhøjelse.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at for lejemål, som er ombygget efter kapitel 5 om aftalt boligforbedring i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om byfornyelse, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter disse regler.

Det fremgår af bestemmelsen, at en ny lejer i lejeaftalen udtrykkeligt skal oplyses om, at der i ejendommen er gennemført forbedringer som aftalt boligforbedring.

Efter § 42, stk. 1, nr. 1, indgår forbedringen og lejeforhøjelsen i henhold til den aftalte boligforbedring ikke ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Det kan derfor være vigtigt for en ny lejer at få oplyst, at der er sket ombygning i lejemålet og ejendommen, da lejeforhøjelsen for den aftalte boligforbedring ikke er begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter, men beregnes efter reglerne i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Lejeforhøjelsen kan således være større end en almindelig forbedringsforhøjelse.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at for lejemål, som er ombygget efter tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter denne regel.

Det fremgår af bestemmelsen, at en ny lejer i lejeaftalen udtrykkeligt skal oplyses om, at der i ejendommen er gennemført energiforbedringer som aftalt grøn byfornyelse.

Efter § 42, stk. 1, nr. 3, indgår forbedringen og lejeforhøjelsen i henhold til den aftalte grønne byfornyelse ikke ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Det kan derfor være vigtigt for en ny lejer at få oplyst, at der er sket energiforbedringer i lejemålet og ejendommen, da lejeforhøjelsen for den aftalte grønne byfornyelse ikke er begrænset til en beregning på grundlag af de rene forbedringsudgifter, men beregnes på grundlag af de rimelige udgifter til energiforbedringerne. Lejeforhøjelsen kan således være større end en almindelig forbedringsforhøjelse.

I stk. 2 foreslås, at såfremt der efter de i stk. 1 nævnte love ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Der blev tidligere givet offentlige tilskud ved ombygning af lejemål som led i byfornyelse. I ordningen var der givet adgang til, at udlejeren kunne hæve lejen i takt med, at det offentlige tilskud aftrappes. Nærværende bestemmelse blev indført for at sikre, at lejerne blev oplyst om denne aftrapning, og om at der kunne forventes lejestigninger i fremtiden.

Bestemmelsen kræver udtrykkelighed. Der kræves således en detaljeret henvisning samt gennemgang af, hvilke tilskudsbeløb der ydes.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås, at har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 og 2 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse, i kapitel 5 i lov om byfornyelse eller efter § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019.

Udlejeren kan i henhold til nærværende bestemmelse ikke opkræve lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse, kapitel 5 i lov om byfornyelse eller § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, hvis udlejeren ikke udtrykkeligt har oplyst om, at lejemålet er ombygget efter lov om privat byfornyelse, kapitel 5 i lov om byfornyelse eller det tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, og at der er beregnet lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse, kapitel 5 i lov om byfornyelse eller § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, samt oplyst størrelsen af tilskud i tilskudsperioden og aftrappingsperioden og størrelsen af tilskud pr. aftalt betalingstermin.

Udlejeren vil trods manglende opfyldelse af formalia over for en lejer kunne opkræve den aftalte lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse eller tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, over for en senere lejer, hvis formalia over for denne opfyldes ved genudlejning.

I stk. 3, 2. og 3. pkt., foreslås, at er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Har udlejeren ikke opfyldt ovennævnte betingelser, men alligevel opkrævet lejeforhøjelse hos lejeren, kan denne kræve den for meget betalte leje tilbagebetalt. Kravet forældes efter de almindelige regler om forældelse, og lejeren kan således maksimalt kræve tilbagebetaling for de seneste 3 år.

Tilbagebetalingskrav forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente, jf. § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs §§ 4 a og 4 b videreføres med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.2. og 2.2.2.2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 13

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 2, kan udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov, i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Efter den gældende lejelovs § 4, stk. 3, kan meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, ikke afgives som digitale dokumenter

I § 13, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Det foreslås, at lejeren og udlejeren med et varsel på 1 måned kan forlange, at der ikke fremover kan afgives meddelelser mellem parterne digitalt.

Efter den gældende bestemmelse er det alene muligt at opsigte den digitale kommunikation for så vidt angår meddelelser, hvor der i loven stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer. Forslaget har den virkning, at lejeren eller udlejeren uden begrundelse med et varsel kan fravælge at modtage meddelelser digitalt. Udtrykket "lejeren" omfatter også beboerrepræsentanter. Modparten vil efter varslets udløb således skulle fremsende meddelelser med almindelig post.

Ved digitale dokumenter forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

I § 13, stk. 1, 2. pkt., foreslås, at er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Hvis lejeren eller udlejeren er fritaget fra at modtage digital post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan modparten efter forslaget ikke afgive meddelelser som digitale dokumenter.

Lejeren eller udlejeren har ved lejeaftalens indgåelse eller i lejeperioden som udgangspunkt ikke mulighed for at kontrollere, om modparten er eller bliver fritaget fra offentlig Digital Post. Det påhviler derfor den fritagne part at oplyse modparten herom. Det er en betingelse for at blive undtaget fra digital kommunikation uden varsel, at lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post fra det offentlige. Modparten vil på den baggrund kunne forlange den fornødne dokumentation for, at betingelsen er opfyldt. Lejeren eller udlejeren skal i den situation uden varsel fremover sende meddelelser, hvor der i lejelovgivningen eller efter lejeaftalen er krav om skriftlighed, til den fritagne part med almindelig post. Når lejeforholdet er undtaget fra digital kommunikation som følge af, at lejeren eller udlejeren efter bestemmelsen har frabedt sig digital kommunikation, kan genoptagelse ske ved, at parterne indgår aftale om at genoptage den digitale kommunikation.

I stk. 2 foreslås, at meddelelser efter §§ 177 og 183, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Forslaget indebærer, at der ikke er mulighed for at aftale, at udlejerens skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, eller udlejerens skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Begrænsningen i muligheden for at opfylde lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter er begrundet i, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren. Meddelelserne har direkte betydning for, om

lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejerens meddelelser i forbindelse med opsigelse og afgivelse af betalingspåkrav meget ofte sker ved fremsendelse af anbefalet brev. Der bør ikke gives adgang til at fravige denne sikre kommunikationsform.

Hertil kommer, at denne type meddelelser normalt ikke udsendes til et større antal personer på en gang, hvorfor fordelene ved at kunne benytte digital kommunikation i denne sammenhæng ikke er lige så udtalt som i andre tilfælde.

Der er tale om en videreførelse af de gældende regler uden indholdsmæssige ændringer bortset fra, at reglerne i den gældende lejelovs § 4, stk. 2, ændres materielt, da det som følge af forslaget er muligt at opsiges digital kommunikation for så vidt angår meddelelser, hvor der ikke er skriftlighedskrav. Der er ikke derudover tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.2. og 2.2.2.2. i de almindelige bemærkninger til forslaget.

Til § 14

Efter den gældende lejelovs § 5, stk. 2, må blanketter kun anvendes ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af udlændinge-, integrations- og boligministeren. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Der er i bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler fastsat nærmere regler om, hvornår en blanket skal anses for autoriseret standardblanket, i hvilket omfang der må ændres i den autoriserede blanket, samt hvor eget logo kan placeres på den autoriserede blanket. Endelig er der fastsat regler om, hvor længe den tidligere gældende autoriserede standardblanket er gyldig.

Efter den gældende lejelovs § 5, stk. 3, gælder reglerne i stk. 1 og 2 også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede.

I § 14, stk. 1, foreslås, at ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren.

Bestemmelsen indebærer, at blanketter alene kan anvendes ved udlejning til beboelse, når de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren.

Da bestemmelsen omfatter både udlejning af beboelseslejligheder og enkelte værelser til beboelse, er al udlejning til beboelse omfattet.

Bestemmelsen finder anvendelse på lejeaftalen og tillige på andre aftaler om det lejede. Med andre aftaler menes aftaler mellem parterne, der ændrer eller supplerer den oprindelige lejeaftale. Dette omfatter ikke vilkår eller regler, som udlejeren ensidigt kan fastsætte og ændre som for eksempel reglerne i en husorden.

Blanketter kan autoriseres ensidigt af boligministeren, men de kan også autoriseres ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger uden boligministeren.

For nærmere om begrebet blanket henvises til stk. 2.

For nærmere om konsekvenserne ved anvendelse af en blanket, som ikke er autoriseret, henvises til stk. 3.

I *stk. 2* foreslås, at ved en blanket forstås skriftlige lejeaftaler, der indeholder lejevilkår, som egner sig til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede.

Bestemmelsen indebærer, at skriftlige lejeaftaler udarbejdet af udlejeren skal være individuelt udformet over for den enkelte lejer for ikke at være en blanket.

Er den ikke det, kan der være tale om en uautoriseret blanket med de konsekvenser, som følger af stk. 3.

Hvorvidt der er tale om en standardiseret lejeaftale, beror på en konkret vurdering.

Det afgørende er ikke, at lejeaftalen er anvendt over for flere lejere. Det kan således være nok, at den er udarbejdet på en sådan måde, at den egner sig til at blive anvendt over for flere lejere.

Er en lejeaftale anvendt over for flere lejere, vil dette dog kunne indgå som et moment i vurderingen af, om der er tale om en blanket.

Bestemmelsen finder anvendelse på lejeaftalen, men også andre aftaler om det lejede. Med andre aftaler menes aftaler mellem parterne, der ændrer eller supplerer den oprindelige lejeaftale. Dette omfatter ikke vilkår eller regler, som udlejeren ensidigt kan fastsætte og ændre som for eksempel reglerne i en husorden.

I *stk. 3* foreslås, at anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.

Bestemmelsen indebærer ikke, at lejeaftalen er ugyldig i sin helhed, men alene at vilkårene i lejeaftalen, som er ugunstige for lejerens ved, at de pålægger lejerens større forpligtelser eller giver lejerens mindre rettigheder end angivet i loven, er ugyldige.

Ved bestemmelsens anvendelse af begrebet loven skal forstås lejelovgivningen.

I *stk. 4* foreslås, at boligministeren efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Reglerne for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler udmøntes i en bekendtgørelse.

I modsætning til selve autoriseringen af en blanket, jf. stk. 1, sker fastsættelsen af reglerne efter forhandling mellem boligministeren og landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger.

Formålet er at fastlægge de generelle rammer, som skal være opfyldt, for at en blanket kan autoriseres.

Med hjemmel i bemyndigelsesbestemmelsen forventes der fastsat bekendtgørelsesregler svarende til gældende regler, herunder om hvornår en blanket skal anses for autoriseret standardblanket, i hvilket omfang der må ændres i den autoriserede blanket, samt hvor eget logo kan placeres på den autoriserede blanket.

Endvidere forventes der fastsat regler om, hvor længe den tidligere gældende autoriserede standardblanket er gyldig.

Slutteligt forventes der som noget nyt fastsat regler om krav til fremhævelse af vilkår, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 5, stk. 2 og 3, videreføres med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.3. og 2.2.2.3. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 15

Efter den gældende lejelovs § 6, stk. 1, er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Efter den gældende lejelovs § 6, stk. 2, omfatter bestemmelsen i stk. 1 ikke vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Efter den gældende lejelovs § 6, stk. 3, kan beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Efter den gældende lejelovs § 6, stk. 4, straffes overtrædelse af stk. 1 med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Efter den gældende lejelovs § 6, stk. 5, kan der pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

I § 15, stk. 1, foreslås, at ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold, er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

Bestemmelsen skal sikre boligsøgende mod krav, der ikke er rimelige og sædvanlige led i indgåelse af en lejeaftale om en bolig. Reglen finder anvendelse ved udlejning til beboelse og ved bytning eller formidling af sådanne lejeforhold. Forbuddet gælder generelt over for den

person, der besidder dispositionsretten over lejemålet. Det kan, ud over udlejeren eller formidleren, også være en lejer med bytteret eller afståelsesret.

Hverken modtagelsen af eller krav om vederlag ved udlejning, formidling eller bytning er tilladt. Bevisbyrden lettes således ved, at allerede udlejerens modtagelse af dusøren er i strid med bestemmelsen. Det er derfor ligegyldigt, hvem af parterne der tager initiativet til dusøren.

Udlejerens fremsættelse af krav om lejerens betaling af dusør er også omfattet, og det er her uden betydning, om lejeren faktisk betaler vederlaget.

Bestemmelsen knytter sig til lejeaftalens indgåelse og angår som udgangspunkt ikke efterfølgende aftaler. Der kan således ikke statueres dusør, når det efterfølgende aftales, at lejeren skal betale for en modydelse under lejeforholdets beståen. Dog er vilkår om senere betaling ud over lejen, som er aftalt ved lejeforholdets indgåelse, omfattet af reglen.

Afgørende er således, hvorvidt aftalen om vederlaget er indgået før eller under lejeaftalens indgåelse eller efterfølgende. Reglen er en absolut beskyttelse af lejeren ved dusør aftalt før eller i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Ved udlejning til beboelse menes, at udlejeren mod vederlag overlader brugsretten til beboelseslejligheder, enkeltværelser og den del af blandede lejemål, der udlejes til beboelse, til en lejer.

Ved formidling af sådanne forhold menes, at tredjemand foranlediger lejemålets udlejning på udlejerens vegne. Det er tilladt for udlejeren at benytte professionelle formidlere ved sin udlejning, når lejeren ikke skal betale for det.

Bestemmelsen beskytter også en ny lejer ved bytning til beboelse, uanset om det er udlejeren eller den fraflyttende lejer, der betales til. Dette gør sig gældende for lejligheder såvel som enkeltværelser. Det samme er gældende ved afståelse til en ny lejer eller ved fortsættelse af lejemålet ved overdragelse af dispositionsretten til et husstandsmedlem eller en tidligere samlever.

Bestemmelsens forbud mod at modtage eller kræve vederlag angår som udgangspunkt situationer, hvor der ingen modydelse er, men gælder også for betaling uden fuld modydelse, hvor betalingen står i klart misforhold til modydelsen. Formålet er at sikre, at lejeren og udlejeren ikke indgår en aftale om skjult dusør.

Udlejeren kan ikke betinge lejeforholdet af, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Formålet er at undgå en omgåelse af bestemmelsens første led ved, at lejeren skal betale et vederlag for en ydelse, der ikke er et rimeligt og sædvanligt led i lejeaftalen. Der vil være tale om dusør, hvor udlejeren betinger, at lejeren kun kan opnå lejeretten ved tilkøb af fx inventar eller løsøre.

Det afgørende moment i bedømmelsen er, om retshandlen er uafhængig af lejeaftalen, og det er i disse situationer derfor ikke væsentligt, om det betalte vederlag står i misforhold til modydelsen. Kræver udlejeren en helt fair pris for en løsøregenstand, men betinger udlejningen af køb af denne, vil der stadig være tale om dusør.

Det er en forudsætning for, at retshandlen er lovlig, at den er rimelig og sædvanlig for et lejemål af den pågældende slags. Køber lejeren fx udlejerens lystbåd i forbindelse med leje af en lejlighed, vil det som udgangspunkt være mindre sædvanligt, end hvis lejeren køber udlejerens eller en tidligere lejers inventar i lejligheden.

Ved overtrædelse af stk. 1 er retsvirkningen, at betingelsen er ugyldig, og det betalte skal tilbagebetales med renter fra forfaldsdagen. Overtrædelse er desuden strafsanktioneret. Retsvirkning og sanktion er fastsat i stk. 3-5.

Forfaldsdagen er som udgangspunkt 30 dage efter fremsættelse af krav om tilbagebetaling, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

I *stk. 2* foreslås, at bestemmelsen i stk. 1 ikke omfatter vederlag for afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Da rene erhvervslejemål ikke er omfattet af loven, men af erhvervslejeloven, gælder denne bestemmelse kun for blandede lejemål med en forretning. Andre typer af blandede lejemål er således ikke omfattet af bestemmelsen.

Typiske former for vederlag ved afståelse af en forretning er betaling for goodwill, herunder forretningens beliggenhed og kundekreds. Også køb af inventar, varelager og lejekontraktens vilkår er omfattet.

Det er ikke en forudsætning for at kræve vederlag for afståelse, at den nye lejer udnytter retten til at drive forretning. Det afgørende er, at der er tale om et blandet lejemål, hvor den nye lejer har ret til at drive forretning.

Det er i strid med stk. 1, hvis der kræves vederlag for goodwill, hvor der ikke har været drevet nogen forretning, eller at forretningen anses for ophørt. Den krævede betaling for goodwill skal være reel og skal svare til den pris, overdrageren kunne opnå ved salg til anden side.

Hvor lejerens vederlag står i væsentligt misforhold til det overtagne, er der tale om ulovlig dusør. Formålet er at sikre lejeren mod at betale skjult dusør for beboelsesdelen i det blandede lejemål.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås, at beløb, der er blevet betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt.

Hvor udlejer betinger lejeforholdet af, at lejeren skal indgå anden retshandel, er retsvirkningen, at betingelsen er ugyldig. Retshandleren skal således gå tilbage, hvilket medfører, at hele det betalte beløb skal tilbagebetales og ikke kun den eventuelle overpris. Modydelsen skal ligeledes returneres.

I *stk. 3, 2. og 3. pkt.*, foreslås, at beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Beløb betalt i strid med stk. 1 kan kræves tilbagebetalt, jf. 1. pkt., og forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente svarende til morarenten fastsat i § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling.

I *stk. 4* foreslås, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen medfører, at den, der opkræver dusør i strid med stk. 1, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Udover straf i medfør af bestemmelsens stk. 4 og 5 kan ejeren også miste retten til at administrere egne ejendomme og retten til at vælge, hvem der skal administrere dem, jf. lov om boligforhold § 21, stk. 2, nr. 6, hvis ejeren inden for 2 år er straffet efter denne bestemmelse og har undladt at efterleve en endelig huslejenævnsafgørelse.

I *stk. 5* foreslås, at der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen gør det muligt, at juridiske personer kan ifalde strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 6 videreføres med en materiel ændring, idet bytning af enkeltværelser ved forslaget også omfattes af bestemmelsen. En sådan bytning har lejeren dog alene krav på efter aftale med udlejeren. Der er ikke derudover tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.4. og 2.2.2.4. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 16.

Efter den gældende lejelovs § 6 a, stk. 1, er det ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Efter den gældende lejelovs § 6 a, stk. 2, kan lejeren kræve lejeforhold, som bringes til ophør som følge af betaling, som er ydet i strid med stk. 1, reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Efter den gældende lejelovs § 6 a, stk. 3, kan betalinger ydet i strid med stk. 1 ikke kræves tilbagebetalt.

Efter den gældende lejelovs § 6 a, stk. 4, straffes overtrædelse af stk. 1 med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Efter den gældende lejelovs § 6 a, stk. 5, kan der pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

I *§ 16, stk. 1*, foreslås, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Bestemmelsen har til formål at forhindre de utryghedsskabende situationer, hvor lejeren uopfordret tilbydes betaling for at bringe lejeforholdet til ophør, og som er egnede til at give lejeren opfattelsen af at være uønsket i eget hjem.

Bestemmelsen tager sigte på de situationer, hvor lejeren uden en forudgående tvist om lejemålets beståen uopfordret tilbydes betaling eller lignende for at bringe lejeforholdet til ophør.

Bestemmelsen tager ikke sigte på situationer, hvor der allerede er en tvist om, hvorvidt lejemålet retmæssigt er opsagt, og lejeren fx som en del af et forlig tilbydes penge for at fraflytte.

Er der en forudgående tvist, som dog ikke omhandler lejeforholdets beståen, vil et tilbud om betaling eller lignende med det formål at bringe lejeforholdet til ophør være i strid med bestemmelsen.

Det er alene situationer, hvor udlejeren tilbyder lejeren penge, som forbydes. Det er derfor stadig tilladt at indgå aftale om betaling for, at lejeren bringer det lejede til ophør, når blot det sker på opfordring fra lejeren eller dennes repræsentant.

Med betaling eller anden form for ydelse menes enhver form for ydelse, som er egnet til at få lejeren til at indgå aftale om at bringe lejeforholdet til ophør. Det er altså ikke et krav, at udlejeren skal have angivet et beløb eller en mængde i sit tilbud. Ethvert tilbud vil være omfattet.

Meddelelsen vil først være omfattet af bestemmelsen, når det er endeligt fremsat og kommet til lejerenes kendskab. Indtil dette tidspunkt vil meddelelsen kunne tilbagekaldes, og udlejeren kan således afværge at ifalde strafansvar efter stk. 3.

Enhver betalingsform vil være omfattet, og det er altså ikke et krav, at der skal ske betaling i form af penge. Et tilbud om udførelse af arbejde eller et tilbud om betaling ved løsøre vil således også være omfattet af bestemmelsen.

Enhver form for aftale, der indebærer en handlemåde, som er egnet til at bringe lejeforholdet til ophør, er omfattet af bestemmelsen, herunder afgivelse af en opsigelse eller ophævelse. Også aftaler, som indebærer lejerenes misligholdelse af lejeaftalen, som derved giver udlejeren adgang til at bringe lejeforholdet til ophør, vil være omfattet af bestemmelsen.

I sidste ende beror det på en konkret vurdering, hvorvidt det kan konstateres, om der er afgivet et tilbud i strid med bestemmelsen.

I *stk. 2* foreslås, at lejeren kan kræve lejeforhold, som bringes til ophør som følge af betaling, som er ydet i strid med *stk. 1*, reetableret på uændrede vilkår. Reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Udlejere, som tilbyder betaling i strid med bestemmelsens *stk. 1*, skal ikke kunne effektuere en aftale indgået på baggrund af det ulovlige tilbud. Derfor vil lejeren kunne kræve lejeforholdet reetableret på uændrede vilkår trods dennes accept af tilbuddet – og trods eventuel modtagelse af modydelse.

En lejer vil kunne kræve sig genindsat efter bestemmelsen, medmindre retten er forældet, mistet ved passivitet eller ekstingveret.

Bestemmelsen har til formål at forhindre, at lejere, som grundet begrænset kendskab til lejelovgivningen, accepterer et tilbud og som følge heraf opgiver sin bolig. I dette tilfælde vil lejeren kunne kræve lejeforholdet reetableret.

Det reetablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det lejeforhold, som ophørte på baggrund af det ulovlige tilbud. Formålet er, at lejeren sikres helt samme retsstilling, som denne havde i det ophørte lejeforhold.

I *stk. 3* foreslås, at betalinger ydet i strid med *stk. 1* ikke kan kræves tilbagebetalt.

Det er alene udlejerenes handlemåde, som er omfattet af forbuddet i *stk. 1*. Beløb eller anden form for ydelse, ydet til lejeren som følge af et tilbud om fraflytning, vil ikke kunne kræves

tilbagebetalt. Udlejeren vil dermed ikke kunne forpligte lejeren til at fraflytte, selv om betaling eller anden form for ydelse er ydet til lejeren, jf. stk. 2.

I *stk. 4* foreslås, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere, som handler i strid med stk. 1, kan ifalde straf ved bøde eller fængsel indtil fire måneder.

I *stk. 5* foreslås, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer tillige kan ifalde strafansvar, når overtrædelsen af stk. 1 kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

I forarbejderne til straffelovens kapitel 5 (L 201 af 7. februar 1996, de almindelige bemærkninger afsnit 3.1.) er det desuden forudsat, at den juridiske persons strafansvar på mange områder må være det primære.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 6 a videreføres uden materielle ændringer. Der er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.4. og 2.2.2.4. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 17.

Efter den gældende lejelovs § 7, stk. 1, er lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Efter den gældende lejelovs § 7, stk. 2, kan en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

I *§ 17, stk. 1, 1. pkt.*, foreslås, at lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Bestemmelsens 1. pkt. beskytter lejerens rettigheder efter denne lov mod ekstinktion fra en ny ejer eller andre, fx pant- og udlægshavere. Derudover går lejerens rettigheder også forud for allerede tinglyste rettigheder. Bestemmelsen er en undtagelse til ekstinktionsreglen i tinglysningslovens § 1, hvorefter en ejer af en tinglyst rettighed kan ekstingvere enhver utinglyst rettighed.

De rettigheder, som er beskyttede, er bl.a. krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje, jf. § 45, stk. 3, tilbagebetaling af ulovlig dusør, jf. § 15, stk. 3, og tilbagebetaling af for meget betalt a conto-bidrag til forbrug, jf. § 78, stk. 2. Derimod er lejerens krav, der ikke følger af

rettigheder i lejeloven, eller krav der overstiger det i 2. pkt. nævnte beløb, ikke omfattet og skal tinglyses for at være beskyttet mod ekstinktion, jf. stk. 3.

Sagsomkostninger, som lejereren bliver tilkendt i forbindelse med søgsmål efter denne paragraf, er efter retspraksis også beskyttet af bestemmelsen som et accessorium til lejerens krav.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende, når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje.

Bestemmelsens 2. pkt. beskytter lejereren mod ekstinktion af krav på tilbagebetaling af forudbetalt leje, indskud, depositum, el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Stk. 1, 2. pkt., er således i modsætning til 1. pkt. beløbsbegrænset. Beløb, der overstiger et halvt års leje, skal tinglyses for at opnå tingsretlig beskyttelse og dermed undgå ekstinktion fra kreditorer eller godtroende aftaleerhververe, jf. stk. 3. Oprensningen er ikke udtømmende.

Reglerne beskytter kun lejere, der har kontraktretlig relation til udlejereren. Fremlejetagere er således ikke beskyttet af bestemmelsen. Bestemmelsen beskytter endvidere kun rettigheder for den lejer, der har opnået den faktiske lejeret til lejemålet. Hvor udlejereren uretmæssigt har udlejet lejemålet til flere lejere, er det således kun den lejer, der faktisk opnår lejeretten, der er beskyttet af bestemmelsen.

Bestemmelsen finder også anvendelse for leje af boliger med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, jf. § 1, stk. 3.

I stk. 2 foreslås, at ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt.

Bestemmelsen beskytter lejerens rettigheder ved ejerens overdragelse af ejendommen. Bestemmelsen skal sikre, at en ny ejer ved, at denne alene kan mødes af krav fra fraflyttede lejere i et år efter lejemålets ophør. Er lejemålet ikke overdraget, skal lejereren således ikke have anlagt sag mod ejeren inden et år fra ophørstidspunktet. Som følge af en ændret formulering af bestemmelsen følger dette i modsætning til den gældende bestemmelse nu eksplicit af bestemmelsens 2. led. Lejerens krav mod udlejereren er dog stadig underlagt de almindelige forældelsesregler og regler om passivitet.

Sagsanlægget skal gøres gældende mod den ejer, der på tidspunktet for sagsanlægget er tinglyst som ejer. Lejereren skal således ikke anlægge sag mod den nye udlejer for at undgå overskridelse af 1-års fristen, hvis sag allerede er anlagt mod den tidligere ejer før overdragelsen. Dette er et resultat af, at en ny ejer grundet succession overtager alle rettigheder og forpligtigelser i ejendommen, også processuelle forpligtigelser.

I tilfælde, hvor huslejenævnet har kompetence til at behandle en tvist som første instans, skal lejereren indbringe tvisten for nævnet, medmindre andet er aftalt mellem parterne. Indbringelse af sådanne tvister for huslejenævnet inden for et år vil opfylde kravet i bestemmelsen. Når en sag kan indbringes for huslejenævnet eller måske oven i købet er indbragt for huslejenævnet, vil det være urimeligt at kræve sagsanlæg.

Bestemmelsen finder også anvendelse for leje af boliger med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, jf. § 1, stk. 3.

I *stk. 3* foreslås, at en lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, fx aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Bestemmelsen har ikke i sig selv nogen selvstændig materiel betydning, idet dette allerede følger af tinglysningsloven, men det findes hensigtsmæssigt at hjælpe lejere med at forstå, at videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå tingsretlig beskyttelse. Tinglysning af videregående rettigheder følger den almindelige tingsretlige prioritetsstilling. Offentlige lån skal dog respekteres, også selvom disse stiftes senere end den tinglyste rettighed.

Bestemmelsen finder også anvendelse for leje af boliger med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, jf. § 1, stk. 3.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 7 bliver videreført med redaktionelle og sproglige ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.5. og 2.2.2.5. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 18.

Efter den gældende lejelovs § 8 kan reglerne i §§ 4-6 og i § 7, stk. 1, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

I § 18 foreslås, at reglerne i dette kapitel, bortset fra § 17, stk. 3, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Alle regler i lejelovens kapitel 2, bortset fra § 17, stk. 3, er med forslaget gjort ufravigelige til skade for lejeren. Der er tale om §§ 11 og 13 om lejeaftalens udformning, § 12 om udlejerens oplysningspligt ved udlejning af ombyggede lejemål efter lov om privat byfornyelse eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 14 om anvendelse af blanketter og § 15 om ulovlig dusør. Endvidere er § 17, stk. 1, om beskyttelse af lejerens krav uden tinglysning samt § 17, stk. 2, om, at lejeren skal gøre sit krav gældende inden et år fra ophørstidspunktet, også ufravigelige.

Der er med forslaget taget hensyn til § 17, stk. 3, hvorefter lejeren kan tinglyse aftalte videregående rettigheder. Retten til at tinglyse videregående rettigheder følger allerede af tinglysningsloven, hvilket er en rettighed, udlejeren og lejeren har mulighed for at fravige.

Hvor parterne aftaler et vilkår, som strider imod en ufravigelig bestemmelse i loven, kan vilkåret ikke fastholdes, og vilkåret er derfor ugyldigt som stridende mod loven. Et ugyldigt vilkår kan dog ved en konkret vurdering være en så væsentlig og uadskillelig del af lejeaftalen, at lejeaftalen i det hele er ugyldig.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 8 videreføres med en materiel ændring, da hele den gældende § 7 nu foreslås gjort ufravigelig til skade for lejeren. Der er ikke derudover tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.6. og 2.2.2.6. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 19.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret ved lejeaftalens indgåelse, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje, jf. dog stk. 3-7 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Ifølge den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 3, skal huslejenævnet, før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejeren senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 4, at stk. 2 alene finder anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.

7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.

8) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-7, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, er følgende situationer ikke omfattet af stk. 4:

1) Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet.

2) Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddent i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4.

3) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.

4) Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforening, et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før lovens ikrafttræden.

5) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf.

lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

6) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 4 a finder ikke anvendelse for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 6, at stk. 2 alene finder anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energi-mærkningskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

I § 19, stk. 1, foreslås, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke må fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 25. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

I stk. 2, 1.-3. pkt., foreslås, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 162, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 129 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 130, stk. 1, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse.

Bestemmelserne indeholder de særlige regler om lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål, som udlejereren kan benytte, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Betingelsen for at kunne benytte denne ordning er, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi samtidig med, at forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller 260.738 kr. i alt (2021-niveau). Forbedringsudgiften opgøres efter principperne i § 129. Der skal således i den samlede ombygningsudgift ske fradrag for vedligeholdelsesudgifter og for sparet vedligeholdelse. Dette vil typisk være tilfældet, hvis der sker udskiftning af eksisterende indretninger eller bygningsdele med nye, ud fra det synspunkt, at udlejereren herved sparer udgifter til disses vedligeholdelse. Sådanne udgifter skal derfor modregnes i den samlede forbedringsudgift.

Forbedringerne skal endvidere være udført indenfor en 2-årig periode. Der skal ikke nødvendigvis være tale om de seneste 2 år, og det kan derfor være forbedringer, der er udført under tidligere lejeforhold, såfremt alle arbejder er udført indenfor en periode på 2 år. Et

forbedringsarbejde er udført, når det er færdigt og kan tages i brug. Det er således dette tidspunkt, der er afgørende for, om 2 års-kravet er opfyldt.

Udover kravet til forbedringsudgiftens størrelse indeholder bestemmelsen et krav om, at der skal være sket en gennemgribende forbedring af lejemålet. Dette krav har en selvstændig betydning i relation til vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af ordningen er opfyldt. Der skal således foretages en selvstændig vurdering af, hvorvidt forbedringsudgifterne har medført, at lejemålet samlet set kan anses at være gennemgribende forbedret med en deraf følgende væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringen forhold ved lejemålet, som væsentligt forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret. Det vil således som udgangspunkt ikke være tilstrækkeligt, at alene køkken og badeværelse er moderniseret, hvis resten af boligen i modsætning hertil fremstår umoderniseret. Dette forhold skal tillægges større betydning for store lejemål end for små lejemål, hvor køkken og badeværelse udgør en relativ større andel af boligens samlede værdi. Især for store boliger er det dermed en betingelse, at alle dele af det lejede fremstår moderniserede til et niveau, der er nogenlunde sammenfaldende.

Henvisningen i 1. pkt. til § 162, stk. 3, indebærer, at det tillige er en betingelse for, at udlejeren i forbindelse med et bytte kan fastsætte lejen efter § 19, stk. 2, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet vedrørende de påtænkte forbedringer, og fremsender denne til lejeren.

Betingelsen indebærer, at udlejeren, når en lejer meddeler at ville bytte, straks skal meddele lejeren, at der påtænkes gennemført forbedringer med den virkning, at lejen vil blive fastsat efter bestemmelsen. Udlejeren skal tillige inden én måned efter meddelelsen om bytte indsende anmodning om forhåndsgodkendelse til huslejenævnet med kopi til lejeren. Herefter skal udlejeren, når forhåndsgodkendelsen foreligger, straks give lejeren kopi deraf. Hvis udlejeren ikke iagttager disse regler, kan lejen ikke fastsættes efter stk. 2. Lejeren skal herefter inden 14 dage efter modtagelse af forhåndsgodkendelse meddele udlejeren, om byttet ønskes gennemført. Sker dette ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. Der henvises nærmere til bemærkningerne til § 162, stk. 3 og 4.

Forbedringerne må ikke være omfattet af § 130, stk. 1, lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse.

Har udlejeren varslet lejeforhøjelse for energiforbedringer i henhold til lejelovens § 130, stk. 1, om totaløkonomisk rentable energiforbedringer eller efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, kan de afholdte udgifter ikke medtages i den samlede forbedringsudgift, når det skal afgøres om investeringskravet er opfyldt. Kun hvis udlejeren lader disse særlige lejeforhøjelser bortfalde, kan investeringerne medregnes i investeringskravet og i så fald alene med den del, der vedrører rene forbedringsudgifter. Udlejeren kan dermed på grundlag af de afholdte investeringer vurdere, hvilken model der konkret vil være mest hensigtsmæssig.

I stk. 2, 4. og 5. pkt., foreslås, at beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

De beløbsgrænser, som udlejeren skal opfylde for at kunne benytte ordningen, er fastsat i 2021-niveau og reguleres hvert år efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Reglerne om beløb og regulering af beløb er fastsat i kapitel 25.

Ved genudlejning af et lejemål, som er gennemgribende moderniseret, er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse. Det vil sige det tidspunkt, hvor det sidste led i ombygningen er færdiggjort, dog senest på tidspunktet for 2-års-periodens udløb.

Opstår der ved en senere genudlejning uenighed om, hvorvidt beløbskravene til udlejerens forbedringer er opfyldt, er det således de beløb, som var gældende på det tidspunkt, hvor forbedringerne var afsluttet, der skal være opfyldt.

I stk. 3, 1. pkt. foreslås, at før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Det er således en betingelse for anvendelsen af stk. 2, at huslejenævnet, før et lejemål forbedres gennemgribende, ved besigtigelse konstaterer, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

For at lejen kan fastsættes efter § 19, stk. 2, skal lejemålet forbedres for mindst 2.280 kr. pr. m² eller 260.738 kr. i alt (2021-niveau) samtidig med, at der generelt skal ske en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

For at det kan vurderes, i hvilket omfang disse kriterier er opfyldt, er det nødvendigt at kende lejemålets stand, før forbedringernes gennemførelse.

Bestemmelsen skal således sikre, at der ved tvister om lejefastsættelsen efter § 19, stk. 2, er et fuldstændigt grundlag, hvorpå forbedringerne kan vurderes, således at det alene er de lejemål, som opfylder kriterierne i stk. 2, der ved en tvist godkendes til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

Bestemmelsen skal samtidig sikre imod unødigt ressourcospild ved at udlejere, som har intentioner om at foretage en gennemgribende modernisering af et lejemål, inden påbegyndelse af arbejderne får oplyst, hvorvidt dette er muligt.

Besigtigelsen har til formål at konstatere, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at gennemføre forbedringer, der i henhold til kravene i § 19, stk. 2, dels tilfører lejemålet forbedringer svarende til beløbskravet, dels kan forøge det lejedes værdi væsentligt efter bestemmelsen. Besigtigelsen medfører således i sig selv ikke øgede krav til, hvordan moderniseringen skal udføres.

Besigtigelsen skal alene foretages for lejemål, som endnu ikke er helt eller delvist gennemgribende moderniserede inden bestemmelsens virkningstidspunkt, jf. § 204, stk. 4, jf. § 3, stk. 3, i lov nr. 817 af 9. juni 2020. Lejemål, som er gennemgribende moderniserede, men udlejet efter § 19, stk. 1, vil derfor ikke skulle besigtiges inden. Udlejeren har dog

bevisbyrden for, at lejemålet er helt eller delvist gennemgribende moderniseret på et tidspunkt, hvor der ikke var et krav om besigtigelse af lejemålet. Denne bevisbyrde kan løftes fx ved fremlæggelse af kvitteringer eller datostemplet fotodokumentation.

Besigtigelsen kan foretages, både mens lejemålet bebos af en lejer, og ved lejerudskiftning i forbindelse med en fraflytning. Det er dog udlejerens pligt at sørge for, at nævnet får adgang til lejemålet i forbindelse med besigtigelsen. En sådan adgang vil som udgangspunkt kunne varsles efter § 104, stk. 1.

Besigtigelsen skal angå standen før moderniseringen. Er moderniseringen påbegyndt, fx ved nedrivning, vil huslejenævnet ikke kunne træffe afgørelse om, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende modernisering.

Besigtigelsen kan foretages, selvom lejemålet er omfattet af en karensperiode, jf. § 19, stk. 4.

Besigtigelsen kan i praksis udføres ved en inspektion af lejligheden. Det vil som udgangspunkt alene være nødvendigt med yderligere undersøgelser, hvor der efter en inspektion stadig er tvivl om, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at modernisere lejligheden gennemgribende.

Ved besigtigelsen skal huslejenævnet sørge for fornøden dokumentation af den stand, som lejemålet har på tidspunktet for besigtigelsen. Huslejenævnet er i den forbindelse berettiget til at optage fotodokumentation af lejemålet.

For besigtigelsen betales 4.016 kr. (2021-niveau), jf. § 83, stk. 2, i lov om boligforhold. Betalingen kan medregnes til opfyldelse af beløbskravet i § 19, stk. 2.

I stk. 3, 2.- 4. pkt., foreslås, at huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejer senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Huslejenævnet skal således gennemføre besigtigelsen inden fire uger fra modtagelsen af anmodningen og fremsende afgørelse herom til udlejer senest to uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i tre år, således at udlejerens arbejde ikke forsinkes unødigt.

Besigtigelsen skal tage udgangspunkt i den gældende tilstand for lejemålet, og afgørelsens gyldighed fastsættes på den baggrund til tre år. Fristen løber fra afgørelsens fremkomst til ejeren. Ejere, som ikke har påbegyndt arbejderne inden for tre år efter modtagelsen af afgørelsen, vil skulle indhente en ny. Har en tidligere ejer fået foretaget en besigtigelse og dertil følgende afgørelse, vil den nye ejer kunne benytte denne.

I stk. 4, 1. og 2. pkt., foreslås, at stk. 2 alene finder anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

Bestemmelsen indebærer, at adgangen til at fastsætte lejen efter bestemmelserne i § 19, stk. 2, forudsætter, at der ikke er sket et kontrolskifte over ejendommen i en sammenhængende karensperiode på 5 år.

Dermed vil ejere af lejemål, som er erhvervet efter den 22. april 2020, jf. § 204, stk. 4, jf. § 3, stk. 2, i lov nr. 818 af 9. juni 2020, først kunne forøge lejen efter § 19, stk. 2, når vedkommende har ejet lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, i en sammenhængende periode på 5 år, der som udgangspunkt regnes fra første kontrolskifte efter

den 22. april 2020, jf. § 204, stk. 4, jf. § 3, stk. 2, i lov nr. 818 af 9. juni 2020, og der sker genudlejning af det gennemgribende forbedrede lejemål.

Med henblik på at sikre, at bestemmelserne om karenperioden finder konsekvent og systematisk anvendelse på lejeboligmarkedet, er der tilsigtet en regulering, der i udgangspunktet omfatter alle former for overdragelser og overgange af lejemål eller ejendomme, hvori der indgår lejemål.

Begrebet "kontrolskifte", der er defineret i nr. 1-8, ved de nævnte konkrete tilfældegrupper, er defineret bredt med henblik på at omfatte alle former for direkte og indirekte overdragelser af lejemål eller rettigheder hertil, idet det er hensigten, at der ikke med anvendelsen af forskellige aftale- og selskabskonstruktioner m.v. skal kunne ske en omgåelse af karenperioden. Begrebet "kontrolskifte" er anvendt som samlebetegnelse, men har ikke en selvstændig betydning ud over de tilfælde, der er beskrevet i nr. 1-8, og begrebet omfatter således ikke andre tilfælde, hvor der på andet grundlag, herunder på grundlag af sædvanlige selskabsretlige vurderinger eller på baggrund af aftalte bestemmelser om kontrolskifte, måtte foreligge et kontrolskifte i lovens forstand.

Karenperiodens begyndelse regnes fra tidspunktet for et kontrolskifte, jf. nr. 1-8, og der udløses en ny karenperiode ved et nyt kontrolskifte efter samme bestemmelser.

Der kan ikke gyldigt i lejeaftaler aftales en tidsbegrænsning begrundet i ønsket om gennemgribende at modernisere lejemålet eller begrundet i ønsket om at frigøre lejemålet, således at lejemålet ved karenperiodens udløb kan genudlejes til det lejedes værdi efter § 19, stk. 2.

Karenperioden indebærer, at der ikke kan indgås lejeaftaler efter § 19, stk. 2, hvis lejeperioden starter inden udløbet af karenperioden. Der er derimod ikke noget til hinder for, at lejeaftalen efter § 19, stk. 2, indgås i løbet af karenperioden, når blot lejeperiodens start ikke ligger inden udløbet af karenperioden.

Ved "lejeperiodens start" forstås det tidligste af det tidspunkt, der følger af lejeaftalen, og det tidspunkt, hvor lejer får adgang til at disponere over lejemålet. Der kan ikke gyldigt indgås en lejeaftale i karenperioden, hvorefter lejen skal fastsættes i henhold til § 19, stk. 2, efter udløbet af karenperioden. Indgås sådanne aftaler, er reguleringsmekanismen uden virkning.

Ordene "lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår" omfatter alle former for lejemål reguleret af denne lov og sikrer således en konsistent anvendelse af karenperioden, idet reglerne både vil omfatte den direkte overdragelse af et lejemål (fx en lejlighed) eller en fast ejendom, der i sig selv ikke er omfattet af lovens bestemmelser, men hvor der forefindes et eller flere lejemål i den faste ejendom, som er omfattet af loven. Tilsvarende har bestemmelsen til formål at omfatte enhver hel eller delvis overgang mm. af et eller flere lejemål under f.eks. en forpagtningslignende struktur, uden at der sker en overdragelse af selve ejendommen.

Udtrykket "lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår" skal således forstås som en bred samlebetegnelse. Karenperioden får dog kun virkning for lejemål, som vil kunne udlejes efter § 19, stk. 2.

Bestemmelsen indeholder otte forskellige tilfældegrupper, hvor der indtræder et kontrolskifte, og som derfor udløser en ny karenperiode på 5 år, idet den ottende tilfældegruppe har

karakter af en opsamlingsbestemmelse, der omfatter kombinationer af øvrige transaktioner eller dispositioner.

Tilfældegrupperne skal opgøres på akkumuleret basis inden for de enkelte tilfældegrupper (og på tværs som beskrevet i nr. 8) og har til formål at omfatte situationer, hvor realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner er, at der indtræder et kontrolskifte eller en overgang af det økonomiske afkast i relation til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Det er således hensigten, at det ved anvendelsen og fortolkningen af reglerne skal tillægges betydning, hvorvidt der er tale om konstruktioner, der har til formål at camouflere realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner.

Fusioner og spaltninger er ikke genstand for særskilt regulering i bestemmelserne, men fusioner og spaltninger kan i sig selv eller i forening med andre transaktioner udgøre kontrolskifte efter bestemmelserne i nr. 1-8.

Udlejning samt fremleje udgør ikke kontrolskifte, medmindre det har karakter af omgåelse af bestemmelsen, hvilket i givet fald vil være omfattet af nr. 8. Det kan fx være tilfældet, hvor en lejer alene eller i forening med andre disponerer over flere lejemål. Kontrolskiftet gælder i sådanne tilfælde alene for de berørte lejemål.

I stk. 4, nr. 1, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved en eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Ved begrebet "ejerandel" sigtes til det almindelige ejendomsretlige begreb.

Grænsen på mindst 50 pct. indebærer, at der kan ske overdragelse af fx 45 pct. af ejerandelen til en erhverver, uden at der dermed er tale om et kontrolskifte. Overdrages der derimod først 45 pct. og dernæst 15 pct., indtræder der et kontrolskifte ved overdragelsen af de 15 pct.

Bestemmelsen omfatter overdragelse ved aftale, gave, fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis.

Ordene "eller på anden vis" har til formål at omfatte andre former for overdragelse af ejerandelen, der ikke har karakter af overdragelse ved aftale, gave eller ved fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed, idet der i omgængelsituationer – og i øvrigt i situationer som ikke har omgåelse som mål – kan tænkes anvendt begreber eller juridiske konstruktioner, der ved ordningens indførelse, jf. lov nr. 818 af 9. juni, ikke vil kunne forudsiges eller defineres præcist. Afgørende vil være, om der i realiteten sker en overgang af ejerandelen.

I stk. 4, nr. 2, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Begrebet "bestemmende indflydelse" skal forstås i overensstemmelse med selskabslovens §§ 6-7. Det indebærer, at det afgørende vil være, hvorvidt den eller de pågældende juridiske personer har beføjelse til at træffe de økonomiske og driftsmæssige beslutninger over lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Det kan eksempelvis være i tilfælde, hvor en juridisk person ejer mere end halvdelen af stemmerettighederne, hvor en juridisk person er tillagt væsentlige vetorettigheder, ret til at

udpege flertallet af medlemmerne i det øverste ledelsesorgan eller via en ejeraftale eller vedtægt har beføjelse til at styre de finansielle og driftsmæssige forhold.

Ved "bestemmende indflydelse" forstås den selskabsretlige definition heraf, dvs. beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5. Bestemmende indflydelse kan forekomme og udøves på forskellig vis, og den kan have forankring i både fordelingen af kapitalandel eller i ejeraftaler, der giver nogle kapitalejere visse særlige selskabsretlige fordele eller rettigheder i forhold til andre.

Bestemmelsen tilsigter at omfatte den direkte og indirekte overgang af bestemmende indflydelse også i situationer, hvor den bestemmende indflydelse ændrer karakter henholdsvis før og efter overgangen eller overdragelsen. Der kan f.eks. være bestemmende indflydelse fra en majoritetsaktionær før overdragelsen og bestemmende indflydelse via en ny ejeraftale efter overgangen eller overdragelsen. Der vil således også foreligge en overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse, hvis denne gennemføres camoufleret eller uden overholdelse af selskabsretlige formalitetskrav.

Vurderingen af, om der sker overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse beror på en konkret vurdering af realiteten. Afgørende vil være, om en ny fysisk eller juridisk person udøver bestemmende indflydelse over lejermålet eller den ejendom, hvori lejermålet indgår. Overgangen eller overdragelsen af bestemmende indflydelse over lejermålet eller den ejendom, hvori lejermålet indgår, kan ske på forskellig vis, og bestemmelsen har til formål at omfatte enhver overgang eller overdragelse af bestemmende indflydelse uanset dens retlige karakter, benævnelse eller den anvendte retlige konstruktion. En ændring af ledelsesmedlemmer er ikke i sig selv omfattet af bestemmelsen.

I stk. 4, nr. 3, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer lejermålet eller den ejendom, hvori lejermålet indgår.

Ligesom der ved en overdragelse af 50 pct. eller mere af ejerandelen til et lejermål eller den ejendom, hvori lejermålet indgår, i henhold til nr. 1, foreligger et kontrolskifte, vil en udskiftning af halvdelen eller mere end halvdelen af den bagvedliggende ejerkreds opgjort på baggrund af ejerandele udløse et kontrolskifte.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at bestemmelserne om udløsning af en karenperiode ved kontrolskifte ikke kan omgås ved at overdrage ejerandele længere oppe i en ejerstruktur.

Bestemmelsen indebærer, at der foretages en vurdering af den bagvedliggende ejerkreds i enhver koncernstruktur eller tilsvarende, og at en ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab udgør kontrolskifte.

Ved "reelle ejere" forstås den eller de bagvedliggende ejere, som ikke ejes af andre. Det kunne f.eks. være fysiske personer, selvejende institutioner, fonde og tilsvarende enheder, som ikke har en ejer. Hvis en fonds midler kan udloddes til en eller flere specifikke personer eller selskaber, skal disse - og for så vidt angår selskaber deres reelle ejere - anses for reelle ejere efter denne bestemmelse. Dette gælder dog hverken i forhold til erhvervsdrivende fonde omfattet af lov om erhvervsdrivende fonde eller almengørende fonde omfattet af lov om fonde og visse foreninger. Erhvervsdrivende fonde og almengørende fonde anses ikke for at have reelle ejere efter denne bestemmelse. Bestemmelsen er således ikke relevant for

erhvervsdrivende fonde eller almengørende fonde. En ændring af ledelsesmedlemmer er ikke i sig selv omfattet af bestemmelsen.

I stk. 4, nr. 4, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at der også indtræder et kontrolskifte, selv om det ikke er selve ejerandelen, der overdrages, men blot det økonomiske afkast, og at reglerne om karenperiodens indtræden således ikke kan omgås ved blot at overdrage en delmængde af de rettigheder, der indgår i den samlede mængde af rettigheder relateret til fast ejendom.

Ved "det økonomiske afkast" forstås det "cash flow" (eller en del heraf), som et lejemål, eller en ejendom, hvori lejemålet indgår, genererer både i den daglige drift, men også i forbindelse med et salg. På engelsk anvendes ofte betegnelsen "beneficial ownership" til at beskrive hvem, der er indehaver af de rettigheder, der knytter sig til det økonomiske afkast af et aktiv.

Det økonomiske afkast eller en del heraf kunne f.eks. være allokeret til en tredjepart baseret på en profitdelingsaftale, til en långiver via et lånearrangement, som baserer sig på det økonomiske afkast, eller på mange andre måder, som ikke kan defineres eller beskrives udtømmende, da det afhænger af aftaleforholdet mellem parterne. Fælles for disse tilfælde vil være, at der foreligger kontrolskifte, hvis mindst 50 pct. af det økonomiske afkast overgår eller overdrages. "Økonomisk afkast" er tilsigtet at omfatte enhver form for direkte eller indirekte rettighed, der giver erhververen ret til et brutto- eller nettobeløb knyttet til driften af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

I stk. 4, nr. 5, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved en direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Begrebet "værdistigning" skal forstås bredt, idet begrebet vil omfatte enhver værdiforøgelse, der ikke har karakter af et økonomisk afkast omfattet af nr. 4. Enhver disponering over en værdistigning skal - uanset fremgangsmåden og det juridiske grundlag herfor - indgå i beregningen af de 50 pct., og er dermed afgørende for, hvorvidt der foreligger kontrolskifte efter denne bestemmelse.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse på kommunale tilbagebetalings-deklarationer aftalt og tinglyst i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelse.

I stk. 4, nr. 6, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.

Bestemmelserne i nr. 1-5 omfatter kontrolskifte ved overgang eller overdragelse af ejerandele (nr. 1), bestemmende indflydelse (nr. 2), udskiftning af de reelle ejere (nr. 3), det økonomiske afkast fra ejendommen (nr. 4) eller værdistigningen (nr. 5) knyttet til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Selvom den blotte indgåelse eller overdragelse af optionsaftaler ikke formelt set udvirker en ændring vedrørende underliggende retsforhold, så vil indgåelsen eller overdragelsen af en optionsaftale i mange tilfælde udgøre et de facto kontrolskifte.

Bestemmelsen skal imødegå, at aktører på lejemålsmarkedet vil overveje aftalekonstruktioner, der tilsigter at undgå at udløse et kontrolskifte i relation til lejemål eller ejendomme, hvori der indgår lejemål omfattet af loven, da en option på overgang og overdragelse af rettigheder mv., der er omfattet af bestemmelserne i nr. 1-5, ellers ikke ville være omfattet. Det bemærkes, at nærværende bestemmelse ikke forudsætter en påvisning af de facto kontrolskifte, men fastslår, at den blotte indgåelse eller overdragelse af en optionsaftale udgør kontrolskifte, hvis de øvrige betingelser er opfyldt.

Formålet med den bestemmelse er at udløse kontrolskifte i tilfælde, hvor der indgås eller overdrages en optionsaftale, der reelt ville indebære et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den blev gennemført, idet bestemmelsen tilsigter at udløse den potentielle realitet bag optionen; nemlig at der opnås en ret vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet er beliggende, som i sig selv ville indebære et kontrolskifte, hvis den blev realiseret.

Begrebet "ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang" skal forstås som dækkende enhver form for optionsaftale. En option forstås som en mulighed, hvor en overdrager giver et løfte til en erhverver om, at erhververen efter egen bestemmelse og på nærmere fastlagte vilkår kan gennemføre en aftale med overdrageren med et i optionen nærmere angivet indhold.

Bestemmelsen omfatter alle slags optioner, uanset om disse er betingede eller ubetingede. Det er ikke afgørende for bestemmelsens anvendelse, om aftalen om overgang eller overdragelse benævnes "option", "optionsaftale" eller lignende. Afgørende er, om den berettigede kan få en mulighed for på et senere tidspunkt at gennemføre en overgang eller overdragelse, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5. Der må således – ligesom med de øvrige bestemmelser i nr. 1-8 – ses på aftalens realitet og dens virkning frem for formaliteten.

Retsvirkningen af den bestemmelse indtræder ved indgåelsen henholdsvis overdragelsen af optionsaftalen, uanset om adgangen til at udnytte optionen måtte være betinget og uanset karakteren af sådanne betingelser

Udnyttelsen af en optionsaftale udgør ikke selvstændigt kontrolskifte, idet kontrolskifte etableres af indgåelsen af en optionsaftale henholdsvis overdragelsen af en optionsaftale. Det betyder, at karenperioden løber fra indgåelsen henholdsvis overdragelsen af en optionsaftale. Hvis en optionsaftale ophører med at være gældende uden at være udnyttet, udgør den ikke længere et kontrolskifte.

Det betyder, at karenperioden i denne situation skal regnes fra det seneste eventuelle alternative kontrolskifte, ligesom hvis optionsaftalen aldrig havde været indgået. Lejeaftaler indgået i perioden, hvor optionsaftalen har været gældende, berøres ikke heraf.

Hvis en optionsindehaver omfattet af bestemmelsen, måtte have foretaget gennemgribende forbedringer af lejemål i den relevante ejendom i perioden fra optionsaftalens indgåelse eller overdragelse og frem til tidspunktet for optionsaftalens udløb, ophævelse, opsigelse eller ophør, vil der kunne foreligge et kontrolskifte efter nr. 4 og nr. 5, hvis optionsindehaveren har fået direkte eller indirekte overdraget mindst 50 pct. af det økonomiske afkast eller en værdistigning direkte eller indirekte relateret til lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet

indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Tilsvarende gælder, hvis der i forbindelse med udløb, ophævelse, opsigelse eller ophøret af optionsaftalen omfattes af nærværende bestemmelse aftales en refusion eller lignende økonomisk opgørelse mellem parterne i anledning heraf, der har karakter af et kontrolskifte efter nr. 1-6.

I stk. 4, nr. 7, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.

Det er sædvanligt, at aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, er betingede af visse forhold eller visse begivenheders indtræden, herunder f.eks. opnåelsen af myndighedsgodkendelser eller -tilladelser, udstykning, finansiering, færdiggørelse af byggeri, aflysning af tinglyste rettigheder mv. En aftale, hvis gennemførelse er betinget af en eller flere faktiske eller retlige omstændigheder, vil først få virkning efter sit indhold, når betingelserne er opfyldt. Betingede aftaler vil således kunne anvendes til at udskyde et kontrolskifte, der ellers efter de øvrige bestemmelser i nr. 1-6, ville udløse kontrolskifte allerede ved aftalens indgåelse.

Denne bestemmelse har til formål at udløse kontrolskifte i tilfælde, hvor en erhverver ved en aftale får en betinget ret til en overgang eller overdragelse, der er reguleret af nr. 1-6, eller får en sådan betinget aftale overdraget. Kontrolskiftet vil i sådanne situationer indtræde allerede ved tidspunktet for den betingede aftales indgåelse eller overdragelse.

Retsvirkningen af bestemmelsen indtræder ved indgåelsen af den betingede aftale, uanset karakteren af de betingelser, som aftalens gennemførelse er betinget af. Det er således uden betydning, om betingelserne beror på ændring af retsregler, myndighedsgodkendelser, dispositioner fra parterne, tredjemand eller andet. Også overdragelsen af betingede aftaler udgør efter bestemmelsen et kontrolskifte. Var overdragelsen af betingede aftaler ikke omfattet, ville en erhverver i henhold til en betinget aftale kunne overdrage aftalen til tredjemand uden derved at udløse et nyt kontrolskifte.

Hvis den betingede aftale ikke måtte få gyldighed efter sit indhold, f.eks. fordi betingelserne ikke bliver opfyldt inden for den aftalte frist, og aftalen således ikke gennemføres efter sit indhold, vil der ikke foreligge et kontrolskifte i relation til den betingede aftale. Tilsvarende gælder for aftaler, der annulleres eller ophæves, f.eks. grundet væsentlig misligholdelse, eller aftaler, der tilsidesættes på andet retligt grundlag. Hvis en erhverver af eller i henhold til en betinget aftale omfattes af nærværende bestemmelse måtte have foretaget gennemgribende forbedringer af lejemål i den relevante ejendom i perioden fra den betingede aftales indgåelse eller overdragelse og frem til tidspunktet for den betingede aftales ophævelse, opsigelse eller ophør, vil der kunne foreligge et kontrolskifte efter bestemmelserne i nr. 4 og nr. 5, hvis erhververen har fået direkte eller indirekte overdraget mindst 50 pct. af det økonomiske afkast eller en værdistigning direkte eller indirekte relateret til lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Tilsvarende gælder, hvis der i forbindelse med ophævelsen, opsigelsen eller ophøret af den betingede aftale omfattes af nærværende bestemmelse aftales en refusion eller lignende økonomisk opgørelse mellem parterne i anledning heraf, der har karakter af et kontrolskifte efter nr. 1-6.

I øvrige tilfælde vil denne bestemmelse ikke begrænse muligheden for en fastsættelse af leje efter § 19, stk. 2, når først den betingede aftale er bortfaldet mv.

I stk. 4, nr. 8, foreslås, at et kontrolskifte foreligger ved foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-7, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.

Der vil kunne forekomme situationer, hvor en kombination af transaktioner eller dispositioner indebærer, at der samlet set opnås en tilsvarende virkning som ved et kontrolskifte efter nr. 1-7, f.eks. således, at den, der oprindeligt havde kontrollen over et lejemål eller en ejendom, hvori lejemål indgår, via indgåelsen eller overdragelsen af en række aftaler om f.eks. delvis overdragelse af ejerandelen, overdragelse af økonomiske rettigheder, stemmerettigheder mv. samlet set opnår samme virkning som ved et kontrolskifte efter nr. 1-7. Det kan ikke udelukkes, at aktører på lejemålmarkedet vil have incitament til at forsøge at anvende sådanne aftalekonstruktioner med henblik på at omgå karensperiodens effektive virkning.

Denne bestemmelse har til formål at omfatte tilfælde af kombineret eller akkumuleret overdragelse af kontrol eller rettigheder, hvor virkningen af en række transaktioner og/eller dispositioner samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter bestemmelserne i nr. 1-7.

Der vil være tale om en konkret og samlet vurdering af alle transaktioner og dispositioner, selvom disse ikke nødvendigvis udgør integrerede elementer af en samlet transaktion eller disposition.

Afgørende for, hvorvidt der i sådanne tilfælde foreligger et kombineret kontrolskifte, vil være, om den akkumulerede realitet bag transaktionerne og/eller dispositionerne samlet set må anses for at have samme virkning som et enkeltstående kontrolskifte efter bestemmelserne i nr. 1-7. De transaktioner og dispositioner, der samlet set vil kunne have samme virkning som et kontrolskifte efter bestemmelserne i nr. 1-7, kan finde sted over en længere periode. Kontrolskiftet efter den akkumulerede vurdering i henhold til bestemmelsen i stk. 4, nr. 8, indtræder og regnes fra den seneste disposition eller transaktion, der efter bestemmelsen udløser et kontrolskifte efter den samlede vurdering.

Overdrages f.eks. en del af ejerandelen – men under 50 pct. – i kombination med en overdragelse af f.eks. økonomiske rettigheder og/eller en ret til en del af værdistigningen af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, herunder også hvis grundlaget består af betingede aftaler eller optioner, kan der samlet set være tale om, at der opnås en virkning, der må sidestilles med et kontrolskifte efter nr. 1-7.

I stk. 5 foreslås, at følgende situationer ikke er omfattet af stk. 4.

Med bestemmelserne i nr. 1-6 foreslås en række specifikke undtagelser til begrænsningen af anvendelsen af § 19, stk. 2, og de tilfælde i stk. 4, nr. 1-8, der udløser et kontrolskifte.

Undtagelserne er nødvendige for at undgå uhensigtsmæssige og disproportionaler konsekvenser af reglerne om karensperioden, og de skal fortolkes snævert og i overensstemmelse med formålet med reglerne. Det er nødvendigt at begrænse omfanget af undtagelserne med henblik på at sikre en sammenhængende og effektiv varetagelse af det overordnede formål bag reglerne.

I stk. 5, nr. 1, foreslås, at stk. 4 ikke omfatter udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 eller både opfylder

betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet.

Nærværende bestemmelse indeholder en undtagelse til hovedprincippet i stk. 4, hvorefter lejemål, der før ordningens indførelse den 1. juli 2020, jf. lov nr. 818 af 9. juni 2020 udlejes efter § 19, stk. 2, også efterfølgende kan udlejes efter disse regler, uanset om der foreligger et kontrolskifte efter stk. 4. Tilsvarende gælder også, hvis et lejemål kunne have været udlejet efter § 19, stk. 2, inden 1. juli 2020.

Bestemmelsen undtager ligeledes lejemål, som opfylder betingelserne for at blive udlejet efter § 19, stk. 2, og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-års periode efter et kontrolskifte.

Formålet med bestemmelsen er at undtage de lejemål, som i henhold til de gældende regler allerede er moderniseret, ligesom den skal undtage lejemål, som gennemgribende moderniseres og genudlejes uden at være omfattet af en karenperiode.

I stk. 5, nr. 2, foreslås, at stk. 4 ikke omfatter kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddens i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4.

Nærværende bestemmelse indeholder en undtagelse til bestemmelserne i stk. 4, nr. 1-8, idet der efter bestemmelsen ikke foreligger et kontrolskifte, hvis kontrolskiftet indtræder ved enhver form for arv efter arveloven eller hensiddens i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes ikke af undtagelsesbestemmelsen.

Formålet med karenperioden i stk. 4 er at udløse kontrolskifte ved viljesdispositioner, dvs. tilfælde, hvor der træffes beslutning om ved aftale at overdrage f.eks. ejendomsretten til en ejendom til en erhverver. Karenperioden har derimod ikke til formål at udløse kontrolskifte i forbindelse med arv, som ikke relaterer sig til handlinger, der har karakter af en aftaledisposition. Samtykke til hensiddens i uskiftet bo anses ikke for at være en viljesdisposition i denne sammenhæng, da det udløsende forhold er den ene ægtefælles dødsfald.

I stk. 5, nr. 3, foreslås, at stk. 4 ikke omfatter kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.

Nærværende bestemmelse indebærer, at der ikke foreligger et kontrolskifte, hvis den transaktion eller disposition, der i medfør af stk. 4, nr. 1-8, ville udløse et kontrolskifte, har karakter af en koncernintern transaktion. Bestemmelsen har således til formål at undtage koncerninterne transaktioner fra reglerne i stk. 4, nr. 1-8.

Det er sædvanligt, at der mellem selskaber i samme koncern indgås aftaler om overdragelse af aktiver eller passiver i forbindelse med forskellige former for restruktureringer, omorganiseringer, forberedelse af frasalg af koncernselskaber mv., herunder aftaler om overdragelse af fast ejendom og udlejningsejendomme. Overdrages ejendomsretten til en ejendom omfattet af denne lov fx mellem to søsterselskaber eller mellem et moderselskab og dets datterselskab, vil der i medfør af bestemmelsen i stk. 4, nr. 1, foreligge et kontrolskifte.

Formålet med karenperioden i stk. 4, nr. 1-8, er ikke at begrænse koncerners mulighed for at foretage omstruktureringer eller en hensigtsmæssig placering af aktiver i bestemte koncernselskaber.

Ved begrebet "koncerninterne transaktioner" forstås en overgang eller overdragelse mellem koncernforbundne selskaber, f.eks. ved en overdragelse fra en dattervirksomhed til et moderselskab. Koncernbegrebet skal forstås i overensstemmelse med selskabslovens §§ 6 og 7, hvilket indebærer, at et moderselskab sammen med en eller flere dattervirksomheder udgør en koncern. Moderselskabet er det selskab, der udøver bestemmende indflydelse over de andre selskaber.

I stk. 5, nr. 4, foreslås, at stk. 4 ikke omfatter kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforenings, et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før 1. juli 2020.

Nærværende bestemmelse indebærer, at der ikke foreligger et kontrolskifte, hvis en andelsboligforenings, et boligaktieselskabs eller boliganpartsselskabs ejendom omdannes til udlejningsejendom, herunder ved overgang eller overdragelse af ejendomsretten til andelshaverne, aktionærene i boligaktieselskabet, anpartshaverne i boliganpartsselskabet eller til tredjemand, og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før 1. juli 2020 og i øvrigt er omfattet af andelsboligloven. Bestemmelsen gælder således også ved en omdannelse, der er foranlediget af, at andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet har økonomiske problemer/er nødlidende, herunder ved tvangsauktion. Bestemmelsen har således til formål at undtage sådanne omdannelser af andelsboligforeninger, boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber fra reglerne i stk. 4, nr. 1-8.

Det forekommer, at andelsboligforeninger vælger at frasælge ejendommen, hvorefter ejendommen skifter karakter til at være udlejningsejendom. I nogle tilfælde bliver andelshaverne lejere i ejendommen efter salg og omdannelse, mens de i andre tilfælde fraflytter helt eller delvist.

Denne omdannelse fra andelsbolig til udlejningsejendom sker i begrænset omfang, og lovforslaget har ikke til formål at forhindre eller begrænse denne form for omdannelse af andelsboliger til lejeboliger.

Nærværende bestemmelse indebærer, at de udlejningsejendomme, der tidligere har været andelsboligejendomme, boligaktieselskabsejendomme eller boliganpartsselskabsejendomme, fremadrettet vil kunne videresælges uden at blive omfattet af karenperioden.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at undtagelsen alene gælder for andelsboligforeninger, boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber, der er stiftet før den 1. juli 2020.

Derimod vil undtagelsen fra karenperioden ikke gælde for andelsboligforeninger, boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber, der stiftes efter d. 1. juli 2020.

Andelsboligforeninger, der stiftes ved overtagelse af en udlejningsejendom efter lejelovens regler om tilbudspligt, efter § 200, skal tilbydes at overtage ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Dette indebærer, at en andelsboligforenings overtagelse af en udlejningsejendom på andelsbasis

efter d. 1. juli 2020 vil ske til en pris, hvor effekten af karenperioden indgår. En undtagelse fra karenperioden for andelsboligforeninger, der stiftes efter d. 1. juli 2020, ville indebære, at foreningerne efter overtagelse af ejendommen efterfølgende kunne kapitalisere den merpris, de efterfølgende ville kunne få ved at sælge ejendommen uden en karenperiode.

I stk. 5, nr. 5, 1. pkt., foreslås, at stk. 4 ikke omfatter kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. § 129, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.012 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen.

Bestemmelsen indebærer, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 19, stk. 2, ved en genudlejning inden 5 år fra seneste kontrolskifte, at der enten skal foretages energiforbedringer af boligdelen af ejendommen på mindst 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal (2021-niveau), eller ske et løft af ejendommens energimærke på energimærknings skalaen mindst 3 niveauer efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. nr. 6.

Bestemmelsen har til formål at sikre en grøn omstilling i private udlejningsejendomme, samtidig med at lejerne sikres lavere udgifter til forbrug.

Det er den rene forbedringsudgift, der mindst skal udgøre 3.012 kr. pr. m². I udgifterne medregnes således ikke vedligeholdelsesudgifter, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse. Udgifter til energiforbedringer udført inde i de relevante lejligheder tælles også med ved opgørelsen.

Ved gennemførelse af energiforbedringerne efter bestemmelserne om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse, jf. § 130, stk. 1, og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, kan udgifterne til vedligeholdelse ikke medregnes ved opgørelsen af, om investeringskravet er opfyldt. Det skyldes, at investeringskravet på 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal vedrører rene forbedringer, dvs. investeringen ekskl. vedligeholdelsesudgifter.

Beløb, som anvendes til opfyldelse af kravet efter nærværende bestemmelse, kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter § 19, stk. 2.

Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år, for at ejeren herved får adgang til at anvende lejefastsættelsen efter § 19, stk. 2, ved genudlejning af en gennemgribende forbedret lejlighed inden 5 år fra et kontrolskifte. Der stilles ikke krav om, at denne periode skal være sammenfaldende med den 2 års-periode, der kræves for investeringen efter § 19, stk. 2.

Arealet af boligdelen af ejendommen opgøres efter de regler, der er fastsættes i medfør af § 206. I opgørelsen af boligdelen af arealet indgår boligernes andel i bl.a. adgangsarealer og ydermure.

Det er uden betydning for investeringskravet, om der er gennemført gennemgribende forbedringer i én eller flere lejligheder efter § 19, stk. 2. Arealet af sådanne lejligheder indgår således også ved opgørelsen af, om der er investeret 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen.

Bestemmelsen gælder dog kun lejligheder, der forbedres gennemgribende efter § 19, stk. 2, og udlejes efter d. 1. juli 2020, hvor ordningen indførtes, jf. § 1, nr. 2, i lov nr. 818 af 9. juni 2019. Det er således afgørende, om lejeperioden begynder før eller efter d. 1. juli 2020.

Hvis lejeperioden begynder 1. juli 2020, vil lejeforholdet derfor ikke være omfattet bestemmelsen.

Lejemål, der allerede i dag udlejes efter § 19, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler. Tilsvarende gælder, hvis et lejemål kunne have været udlejet efter § 19, stk. 2, inden d. 1. juli 2020.

For at kunne foretage lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed efter § 19, stk. 2, inden 5 år fra et kontrolskifte, skal udlejer kunne dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser, uanset hvornår udlejningen sker. Dette indebærer, at også de energibesparende arbejder, der indgår i en gennemgribende forbedring af en lejlighed, skal dokumenteres at være gennemført på det tidspunkt, hvor genudlejning sker, hvis de er en forudsætning for opfyldelsen af kravet om, at der inden for en periode på 2 år er investeret 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen på genudlejningstidspunktet.

Når udlejeren én gang har investeret 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal for beboelsesdelen, er ejendommen undtaget karenperioden permanent. Dette indebærer, at en aktiv karenperiode ophører, så snart kriteriet er opfyldt, ligesom der ikke starter en ny karenperiode ved senere overdragelser af ejendommen.

I stk. 5, nr. 5, 2. og 3. pkt., foreslås, at forbedringerne efter 1. pkt. ikke må være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2.

Forbedringerne må ikke være gennemført med støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Endvidere fremgår af bestemmelsen, at investeringskravet skal være opfyldt på udlejningstidspunktet. Dette indebærer, at arbejderne skal være udført, og udgifterne afholdt på tidspunktet, hvor lejeaftalen indgås.

I stk. 5, nr. 5, 4. og 5. pkt., foreslås, at beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., ikke kan indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

De udgifter, som afholdes med henblik på at opfylde kravet om at have afholdt energiforbedringer svarende til mindst 3.012 kr. pr. m², kan ikke medregnes i de udgifter til gennemgribende forbedringer, der efter stk. 2 er en forudsætning for at kunne benytte ordningen. Der skal således være tale om udgifter, som ligger ud over investeringskravet i stk. 2.

Beløbet på 3.012 kr. pr m² opgøres i 2021-niveau og reguleres på samme måde som øvrige beløb i lejelovgivningen, herunder investeringerne i § 19, stk. 2, dvs. efter udviklingen i nettoprisindekset.

I stk. 5, nr. 6, foreslås, at stk. 4 ikke omfatter kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 9 finder ikke anvendelse.

Det er en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 19, stk. 2, ved en genudlejning inden 5 år fra seneste kontrolskifte, at der skal foretages et løft af ejendommens bygningers energimærke på energimærkningsskalaen på mindst 3 niveauer efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller ske energiforbedringer af boligdelen af ejendommen på mindst 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal (2021-niveau) jf. nr. 5.

Bestemmelsen, som er et alternativ til bestemmelsen i nr. 5, har ligeledes til formål at sikre en grøn omstilling i private udlejningsejendomme, samtidig med at lejerne sikres lavere udgifter til forbrug.

Det er en forudsætning for at benytte denne undtagelse, at ejendommen har et energimærke. Ejendomme med bygninger, som ikke har et energimærke d. 1. juli 2020, kan altså ikke benytte bestemmelsen, før alle ejendommens bygninger har opnået et energimærke.

Det er energimærket pr. 1. juli 2020, som er afgørende ved vurderingen af, om ejendommen på et senere tidspunkt har oplevet et løft på 3 niveauer. For bygninger, som ikke d. 1. juli 2020 har et energimærke, vil førstkommande energimærke herefter danne grundlag for vurderingen af, hvorvidt bygningen på et senere tidspunkt har oplevet et løft på 3 niveauer.

Befinder der sig flere bygninger med forskellige niveauer af energimærkning, kan disse forhindre, at der udføres energimæssige forbedringer i samtlige bygninger. For at muliggøre, at flest mulige bygninger løftes i energimærke, skal § 9 ikke finde anvendelse for denne bestemmelse. På den måde vil det være muligt at benytte undtagelsen ved at løfte niveauet for energimærket for bygninger, som er beliggende på samme ejendom i henhold til det matrikulære ejendomsbegreb.

Når en ejendoms energimærke er løftet 3 niveauer, er ejendommen undtaget karenperioden permanent. Dette indebærer, at en aktiv karenperiode ophører, så snart kriteriet er opfyldt, ligesom der ikke starter en ny karenperiode ved senere overdragelser af ejendommen. Såfremt energimærket senere skulle forringes, vil ejendommen dog kunne omfattes af karenperioden igen, både for den ejer, som ejer den på tidspunktet, og ved senere overdragelser.

I stk. 6 foreslås, at stk. 2 alene finder anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energi-mærkningsskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020. Kravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Det er efter bestemmelsen et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter § 19, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard.

I medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger er der fastsat regler om energimærkning af bygninger. Bygningerne opdeles efter energiforbrug i en skala fra A-G. Energiklasse A er underopdelt i trin, A2020, A2015 og A2010, hvor A2010 svarer til det gældende bygningsreglements minimumskrav, mens lavenergihuse svarende til energiklassen for 2015 nu opnår mærkning med A2015. Mærkning med B-G angiver ejendomme med stigende energiforbrug således, at ejendomme med energimærke G har størst energiforbrug. I energimærkningen indgår ligeledes, at der gives anbefalinger om energibesparelser, et estimat over omkostningerne ved gennemførelsen af de anbefalede foranstaltninger og tilbagebetalingstiden ved gennemførelsen heraf.

Det er en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i § 19, stk. 2, at ejendommen som helhed skal opfylde en energiramme på A-C i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det fremgår endvidere, at ejeren af en ejendom, der ikke har en energimærkning på A-C, i stedet kan få adgang til at anvende reglerne i § 19, stk. 2, ved at udføre energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen opnår en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020.

For at undgå tvivl om anvendelsen af stk. 2, skal kravet om en energimærkning på C eller bedre eller en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020, være opfyldt på det tidspunkt, hvor en gennemgribende forbedret lejlighed udlejes med lejefastsættelse efter stk. 2.

Hvis udlejeren har gennemført totaløkonomisk rentable energibesparelser efter § 130, stk. 1, eller aftalt grøn byfornyelse efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, kan udlejeren vælge at opretholde denne lejeforhøjelse, selvom der gennemføres en lejefastsættelse efter stk. 2. Lejen vil herved kunne fastsættes til et højere niveau end det lejedes værdi, da der jf. § 42, stk. 1, nr. 1, skal ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter § 130, stk. 1, og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019. For at kunne foretage lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed efter stk. 2 skal udlejeren dokumentere, at ejendommen på tidspunktet for genudlejningen opfylder de ovennævnte betingelser, uanset hvornår udlejningen sker.

Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Det betyder, at fredede bygninger m.v. ikke skal opfylde bestemmelsens energikrav.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1-6, om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.1 og 2.3.2.1.

Til § 20.

Af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 8, følger, at ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at

forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 10, at ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje, tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor udlændinge-, integrations- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 11, ses der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

I § 20, stk. 1, foreslås, at udlejeren ved tvister om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2, skal fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan § 19, stk. 2, alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

I henhold til § 84, stk. 1, i lov om boligforhold, afgør huslejenævnet selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Fremlægger parterne ikke de krævede oplysninger, søger nævnet at undersøge sagen på anden måde, herunder ved besigtigelse af lejemålet.

I sager om fastsættelse af lejen efter § 19, stk. 2, er det afgørende for ordningens anvendelse, at udlejeren har forbedret lejemålet for de mindstebeløb, som er fastsat i § 19, stk. 2, og at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år.

Til brug for afgørelsen af, om lejen kan fastsættes efter § 19, stk. 2, er det for at skabe klarhed omkring lejefastsættelsen fundet hensigtsmæssigt, at der tilvejebringes en egentlig dokumentation for størrelsen af de afholdte forbedringsudgifter, og at arbejderne er gennemført inden for 2 år.

Hensigten hermed er at sikre, at lejefastsættelsen sker på et korrekt grundlag.

Denne dokumentationspligt må påhvile udlejeren som den, der har gennemført forbedringerne, hvorfor det er udlejeren, som skal fremlægge en sådan dokumentation. Fremlægger udlejeren ikke dokumentation - uanset årsagen hertil - skal lejen i stedet fastsættes efter § 19, stk. 1. Det er således fundet rimeligt at pålægge udlejeren risikoen for, at der kan tilvejebringes dokumentation for størrelsen af forbedringsudgifterne og gennemførelsestidspunktet.

Dokumentationen skal normalt bestå i fremlæggelse af håndværkerregninger, men udlejeren vil undtagelsesvist kunne dokumentere forbedringsudgiftens størrelse og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge anden dokumentation som fx et bankkontoudtog. En erklæring fra en bygnings sagkyndig kan ikke i sig selv anses for dokumentation.

Såfremt sådanne sager efterfølgende indbringes for boligretten og eventuelle højere retsinstanser, gælder udlejerens dokumentationspligt også her. Det vil sige, at udlejeren kun kan føre bevis for størrelsen af de afholdte forbedringsudgifter og gennemførelsestidspunktet ved at fremlægge dokumentation herfor.

For at undgå, at udlejere vil være afskåret fra at kunne anvende § 19, stk. 2, i tilfælde, hvor lejemålet utvivlsomt er forbedret i et omfang, som opfylder beløbskravene i § 19, stk. 2, men ikke er i stand til at fremlægge den fornødne dokumentation for arbejderne i form af fakturaer m.v., er der dog givet mulighed for, at § 19, stk. 2, undtagelsesvist kan finde anvendelse, hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at kravet til forbedringsudgiftens størrelse og til forbedringernes gennemførelsesperiode er opfyldt.

Med den nævnte modifikation til hovedreglen om dokumentation er det tilsigtet at give udlejeren mulighed for at godtgøre, at kravene er opfyldt på anden måde end ved dokumentation med en sådan vægt, at det samlet set må anses for utvivlsomt, at kravene er opfyldt.

Udgangspunktet for anvendelse af denne undtagelse er, at der tillægges udlejeren processuel skadevirkning som følge af den manglende dokumentation i form af fakturaer m.m., og at der derfor stilles skærpede krav, såfremt beviserne for udgifternes afholdelse m.v. søges ført på anden måde.

Godtgørelse kan ske i form af besigtigelse, indhentelse af uvildige udtalelser fra sagkyndige, afgivelse af forklaring fra involverede parter o. lign.

I huslejenævnet, hvor der ikke sker egentlig vidneførsel, er det op til nævnet på grundlag af besigtigelse, fremlagte udtalelser, afgivne forklaringer m.m. at foretage et skøn over, hvorvidt det må anses for utvivlsomt godtgjort, at kravene er opfyldt.

Ved en efterfølgende retssag vil udlejeren derimod kunne benytte sig af de sædvanlige bevismidler. Også her gælder de ovenfor nævnte skærpede beviskrav.

Det fremgår endvidere, at det ved indbringelse af en sag om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2, for boligretten påhviler udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi. Det vil således altid, uanset hvem af parterne der indbringer sagen, påhvile udlejeren at løfte denne bevisbyrde.

I *stk. 2* foreslås, at der ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje ses bort fra:

1) Lejemål, der er forbedret efter § 130, stk. 1, og § 138.

2) Lejemål omfattet af kapitel 5.

3) Lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Det følger således af bestemmelsen, at der ved sammenligningen skal ses bort fra lejemål, hvor udlejeren har udført totaløkonomisk rentable energiforbedringer, og beregnet lejeforhøjelsen herfor efter § 130, stk. 1, og beboelseslejligheder, hvor lejeren og udlejeren efter § 138 har indgået aftale om bestemte forbedringer i lejligheden og om den efterfølgende lejeforhøjelse.

Der skal endvidere ved sammenligningen ses bort fra lejemål, hvor huslejereguleringen kan fraviges efter reglerne i kapitel 5 om fri lejefastsættelse. Det drejer sig om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, beboelseslejligheder der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i dagældende boligreguleringslovs kapitel VII, beboelseslejligheder der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, nyindrettede beboelseslejligheder og nyindrettede enkeltværelser i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt beboelseslejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Endelig skal der ses bort fra lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at lejemål med en særlig lejefastsættelse som fx fri lejefastsættelse ikke smitter af på lejemål, som er under regulering af det lejedes værdi.

I *stk. 3* foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra:

1) Lejeforhøjelse til afsætning efter § 121 og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,

2) lejeforhøjelse efter § 130, stk. 1, og § 138 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og forbedringer efter § 147, § 130, stk. 1

og 2, og § 138 og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020,

3) Lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Efter nr. 1 skal der ses bort fra den del af lejen, som vedrører afsætning efter § 121 og efter aftale imellem lejerne og udlejeren er anvendt til forbedringer, samt de forbedringer, som efter denne aftale er udført for midler fra den i § 121 nævnte vedligeholdelseskonto.

Efter nr. 2 skal der ses bort fra de særlige lejeforhøjelser efter § 130, stk. 1, og § 138 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, og den særlige type af forbedringer efter § 147, § 130, stk. 1, og § 138 og tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Hensigten hermed er at sikre, at den særlige lejeforhøjelse, der er større end sædvanlige lejeforhøjelser for forbedringer, ikke smitter af på lejeforhold, der er reguleret af det lejedes værdi.

Efter nr. 3 skal der generelt ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter sanerings- og byfornyelseslovgivningen. Formålet hermed er at forhindre, de lejeforhøjelser for forbedringer, der er udført i henhold til sanerings- og byfornyelseslovgivningen og, som på grund af offentlig støtte er mindre end sædvanlige forbedringsforhøjelser efter lejelovgivningen, påvirker det generelle lejeniveau for lejemål, som er reguleret af det lejedes værdi.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 8, 10 og 11. De foreslåede stk. 2 og 3 er redigeret i forhold til de gældende regler svarende til det der er foreslået vedrørende § 42, stk. 1 og 2. Der henvises til bemærkningerne til disse bestemmelser. Der er ikke hermed tilsigtet ændringer af retsstillingen.

Der henvises til de almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.1 og 2.3.2.1.

Til § 21.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 7, gælder, at hvis udlejeren vil indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og det er den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af bestemmelsen. I modsat fald er vilkåret om lejeafslutning efter stk. 2 ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 106, nr. 3, i lov om leje. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 19, stk. 3, i lov om leje, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 9, påhviler det udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været

forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

I § 21, stk. 1, 1. og 2. pkt., foreslås, at hvis udlejeren vil indgå en lejeaftale i henhold til § 19, stk. 2, og det er den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af bestemmelsen. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der ikke sker udlejning af lejemål efter § 19, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler.

Ordningen giver således lejerne mulighed for at sikre, at vedligeholdelsesmangler afhjælpes, før udlejeren indgår en ny lejeaftale efter § 19, stk. 2, for et gennemgribende forbedret lejemål. Ordningen finder anvendelse i forbindelse med den første udlejning efter forbedringernes gennemførelse, hvor lejen ønskes fastsat efter § 19, stk. 2. Ordningen vedrører ikke erhvervsdelen eller erhvervslejerne i en blandet ejendom.

Afklaringen af, om ejendommen har vedligeholdelsesmangler, sker ved, at beboerrepræsentanterne eller de enkelte lejere har mulighed for at forelægge sagen for huslejenævnet med nærmere angivelse af, hvilke vedligeholdelsesmangler der påberåbes, inden for en frist på 14 dage efter modtagelse af udlejerens orientering om, at der vil ske udlejning efter § 19, stk. 2. Orienteringen skal indeholde oplysning om, hvilken eller hvilke lejligheder der er eller vil blive forbedret og udlejet efter § 19, stk. 2, samt om indholdet af denne bestemmelse, herunder om adgangen til at indbringe sagen for huslejenævnet inden udløbet af 14-dages-fristen. Orienteringen til beboerrepræsentanterne eller lejerne kan tidligst gives, når det hidtidige lejeforhold er opsagt eller ophævet, det vil sige, når opsigelsen eller ophævelsen er kommet frem til lejeren henholdsvis udlejeren.

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, kan udlejeren vælge enten at give orienteringen til beboerrepræsentanterne eller til samtlige lejere. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal orienteringen gives til samtlige beboelseslejere.

Der stilles ikke formkrav til udlejerens orientering af lejerne, men ønsker udlejeren at sikre sig bevis for, at orientering er givet, bør det ske skriftligt med de muligheder for at sikre beviset, der følger heraf.

Er en sag ikke indbragt for huslejenævnet inden udløbet af fristen, kan udlejeren gennemføre udlejningen efter § 19, stk. 2. Beboerrepræsentanterne eller den enkelte lejer kan ikke herefter ved en senere genudlejning af det pågældende lejemål indbringe en sag, men sag om vedligeholdelsesmangler kan dog fortsat indgives efter de almindelige regler herom. Sag kan først indbringes, når udlejeren orienterer om, at der på ny vil ske udlejning efter § 19, stk. 2, af andre lejemål i ejendommen.

Vilkåret om huslejefastsættelse efter § 19, stk. 2, er ugyldigt, såfremt udlejeren ikke iagttager kravet om at give beboerrepræsentanterne eller lejerne orientering om en påtænkt udlejning efter § 19, stk. 2. I så fald skal lejen fastsættes efter § 19, stk. 1, fra aftaletidspunktet.

Har udlejeren indgået ny lejeaftale efter § 19, stk. 2, inden huslejenævnets afgørelse foreligger, og resulterer huslejenævnets vurdering i, at der foreligger vedligeholdelsesmangler, kan lejen ikke beregnes efter § 19, stk. 2, og skal i stedet beregnes efter § 19, stk. 1, fra aftaletidspunktet, og indtil manglerne er afhjulpet. Det samme gør sig gældende, hvis

udlejerens indgåelse i aftale i henhold til § 19, stk. 2, efter, at huslejenævnet har truffet afgørelse om, at ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler, uden at manglerne er afhjulpet. Lejeren af det gennemgribende forbedrede lejemål kan i disse tilfælde forlange lejen fastsat efter § 19, stk. 1.

Fremgangsmåden ved indbringelse af en sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler efter ordningen følger de regler, som gælder for indbringelse af sager efter § 115.

I stk. 1, 3.-5. pkt., foreslås, at beboerrepræsentanterne eller lejeren inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, kan indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 115, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, § 115, stk. 2, kan der ikke opkræves husleje efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Bestemmelsen indebærer, at beboerrepræsentanterne eller lejerne skal indbringe sag om vedligeholdelsesmangler inden 14 dage efter, at udlejerens har orienteret om, at der vil ske udlejning efter § 19, stk. 2. I modsat fald vil huslejenævnet ikke kunne behandle sagen efter denne bestemmelse.

De vedligeholdelsesmangler, som skal indgå i huslejenavnets vurdering, vedrører mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre, på tag og fag samt fælles- og adgangsarealer, herunder fundament, facade, skorsten, vinduer, port, trappe og opgangspartier. Det vil sige, at vurderingen af ejendommen i denne forbindelse ikke skal omfatte forhold i de enkelte lejligheder. Nævnet kan ikke alene give påbud om afhjælpning af funktionsmangler, men fx også påbyde istandsættelse af en trappeopgang, som er mangelfuld med hensyn til overfladebehandling.

Hvis sagen resulterer i, at huslejenævnet afgiver påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, kan udlejerens ikke opkræve en husleje efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret. Det bemærkes, at det efter § 115, stk. 2, alene er på begæring af lejeren, at huslejenævnet kan give udlejerens påbud om udbedring. Beboerrepræsentanterne kan dog som lejere indbringe sag om påbud for huslejenævnet.

Det foreslås som en sproglig tilpasning, at den gældende formulering "indgås lejeaftale efter stk. 2" i 5. pkt. erstattes med formuleringen "opkræves husleje efter stk. 2", idet denne formulering afspejler fortolkningen i praksis. Der er ikke med ændringen tiltænkt nogen ændring af retsstillingen.

I stk. 2 foreslås, at det påhviler udlejerens at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejerens ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter § 19, stk. 1.

Med bestemmelsen pålægges udlejerens en pligt til at sørge for, at den gennemgribende forbedring af lejemålet opretholdes.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at § 19, stk. 2 indeholder et krav om, at der er sket en gennemgribende forbedring af lejemålet. Dette krav har en selvstændig betydning i relation til vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af ordningen er opfyldt.

Bestemmelsen indebærer et krav om, at de lejemål, som er omfattet af ordningen, også fremover bevarer karakteren af gennemgribende forbedrede lejemål, således som det er intentionen med ordningen.

Opstår der tvist imellem lejeren og udlejeren om, hvorvidt dette krav er opfyldt, kan sagen indbringes for huslejenævnet.

Manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan ske ved, at udlejeren ikke udfører den løbende vedligeholdelse og fornøden fornyelse af de udførte forbedringer, eller ved at udlejeren foretager ændringer, hvorved lejemålet samlet set mister karakteren af fortsat at være gennemgribende forbedret.

Det er væsentligt for ordningen, at vurderingen retter sig imod de udførte forbedringer, som samlet set bevirker, at lejemålet kan anses at være gennemgribende forbedret.

Der er således ikke tale om, at vedligeholdelsesmangler, der ikke påvirker lejemålets samlede karakter af at være gennemgribende forbedret, kan medføre en ændring af lejen. Sådanne mangler må lejeren foranledige udbedret under henvisning til udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt.

Det forudsættes, at det er udlejeren, som har vedligeholdelsespligten for de udførte forbedringer, som lejeren ikke finder er opretholdt i tilstrækkeligt omfang.

Såfremt der er tale om vedligeholdelsesmangler, indebærer udlejerens pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring således kun, at udlejeren vedligeholder de dele af det lejede, som er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt.

For så vidt angår manglende vedligeholdelse fra lejeren side, vil udlejeren kunne indbringe sag herom for huslejenævnet efter de almindelige regler om lejeren pligt til vedligeholdelse.

Det følger af bestemmelsen, at manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring medfører, at lejen efterfølgende skal beregnes efter § 19, stk. 1. Denne reaktion kan anvendes sammen med lovens øvrige reaktioner over for vedligeholdelsesmangler.

For at undgå at sådanne sager indbringes uforholdsmæssigt ofte, er det samtidig fastsat, at en lejer ikke kan indbringe en sådan sag oftere end hvert 5 år. Begrænsningen gælder alene for den enkelte lejer og hindrer således ikke, at en ny lejer i forbindelse med genudlejningen får forholdet vurderet, uanset der ikke er gået 5 år siden den seneste vurdering.

Resultaterer sagen i, at det vurderes, at kravet om, at lejemålet kan anses for at være gennemgribende forbedret, ikke længere er opfyldt, skal lejen herefter beregnes og fastsættes efter § 19, stk. 1, det vil sige som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Udlejeren kan ved næste genudlejning på ny anvende § 19, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Det bemærkes endelig, at en ændring af lejefastsættelsen i lejeperioden kun kan ske, hvis huslejenævnet vurderer, at kravene ikke er opfyldt, eller hvis lejeren og udlejeren indgår aftale herom. Udlejeren kan således ikke énsidigt bestemme, at lejen fremover skal beregnes som omkostningsbestemt leje, selv om en sådan leje ville overstige en leje fastsat med det lejedes værdi som overgrænse.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 7 og 9.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.1 og 2.3.2.1.

Til § 22.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 12, kan der ved lejeaftalens indgåelse ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 13, er reglen i stk. 12 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-11.

I § 22, stk. 1, foreslås, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at lejerne i ejendommen er stillet ensartet. Bestemmelsen åbner dog mulighed for, at der indgås særaftaler med nogle lejere, så længe andre vilkår i lejeforholdet udligner sådanne forskelle. Det afgørende er, om der foreligger mere byrdefulde vilkår efter en *samlet vurdering*. Et byrdefuldt vilkår kan således opvejes af et fradrag i lejen. Bestemmelsen har dermed ikke til hensigt at sikre, at alle lejere i ejendommen har ens vilkår.

Ved sammenligningen skal der sammenlignes med lejemål i ejendommen med samme lejefastsættelse. Er der således i ejendommen både lejemål med omkostningsbestemt husleje og gennemgribende forbedrede lejemål med en husleje efter reglerne om det lejedes værdi, skal der sammenlignes med lejemål med samme lejefastsættelse.

Den omstændighed, at en udlejer yder en eller flere lejere i ejendommen en huslejerabat i starten af lejeperioden, strider ikke imod dette lighedsprincip, som reglen er udtryk for.

Der er ikke med bestemmelsen fastsat nærmere om, hvor stor en andel af lejerne, der skal have mere byrdefulde vilkår, herunder om det skal være flertallet, for at bestemmelsen kan gøres gældende.

Lejeren kan miste adgangen til at gøre indsigelse imod byrdefulde vilkår som følge af passivitet, ligesom der kan være tale om byrdefulde vilkår, som vurderes at være uvæsentlige og derfor ikke kan tilsidesættes.

I *stk. 2* foreslås, at reglen i *stk. 1* ikke er til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i §§ 19-21.

Reglen finder anvendelse i de tilfælde, hvor udlejeren ikke har forhøjet - eller har været udelukket fra at forhøje - lejen som følge af udførte forbedringer. Dette kan være tilfældet, hvis udlejeren overtager forbedringer, der er udført af en tidligere lejer, og beregner et forbedringstillæg herfor. Ligeledes kan der være tilfælde, hvor den fulde lejeforhøjelse som følge af forbedringer for nogle lejerers vedkommende ville udløse krav om erstatningsbolig. I sådanne tilfælde kan udlejeren vælge at begrænse forbedringsforhøjelsen, så krav om erstatningsbolig ikke udløses, og afvente genudlejning før den fulde forbedringsforhøjelse indregnes i huslejen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 12 og 13.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.1 og 2.3.2.1.

Til § 23.

Af den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 1, fremgår, at hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Det er i den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 2, fastsat, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 11, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 3, at lejeforhøjelse efter stk. 1, medmindre parterne træffer anden aftale, har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Endvidere er det i den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 4, bestemt, at hvis et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, om anvisning af anden passende bolig finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

Endelig er det i den gældende boligreguleringslovs § 7, stk. 5, bestemt, at har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

I § 23, stk. 1, foreslås, at hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkast af ejendommens værdi, jf. § 25, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Reglen fastsætter det grundlæggende princip for ordningen med omkostningsbestemt husleje, at huslejen kan forhøjes, efterhånden som driftsudgifterne for ejendommen stiger.

Den omkostningsbestemte husleje indebærer således ikke et regnskabsprincip med periodemæssige reguleringer. Huslejen skal derfor som altovervejende hovedregel ikke nedsættes, hvis driftsudgifterne falder. I sådanne tilfælde kan udlejeren fortsætte med at opkræve en husleje beregnet på grundlag af de driftsudgifter, som var gældende ved den seneste huslejeregulering. Kun i tilfælde af faldende skatter og afgifter, som er omfattet af § 48, vil udlejeren være forpligtet til at nedsætte huslejen.

Den omkostningsbestemte husleje bygger endvidere på det princip, at det er samtlige budgetindtægter, der skal indgå i vurderingen af, om der er dækning for samtlige driftsudgifter. Dette såkaldte spise-op princip indebærer, at hvis der fra nogle lejere i ejendommen er lejermæssig overdækning, vil dette skulle modregnes i den samlede lejeforhøjelse.

I *stk. 2, 1. og 2. pkt.*, foreslås, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 19, stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 22, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Reglen indebærer, at det lejedes værdi udgør den absolutte overgrænse for lejeforhøjelser som følge af stigende driftsudgifter.

At § 22, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse, indebærer, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I *stk. 2, 3. pkt.*, foreslås, at 1. pkt. ikke gælder for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 25, stk. 4.

Det følger af bestemmelsen, at den omkostningsbestemte husleje i indeksfinansieret boligbyggeri og i boligbyggeri, der er opført og udlejet af realrenteafgiftspligtige investorer, undtages fra reglen om det lejedes værdi som overgrænse. Hensynet bag denne ordning er at skabe incitament for opførelse af disse typer boligbyggeri. Der fastsættes samtidig særlige regler for beregning af afkast i sådanne ejendomme, jf. § 25, stk. 3 og 4, og for at undgå at disse særlige afkastberegninger bliver gjort illusoriske af det lejedes værdi som overgrænse, er det fastsat, at sådanne boliger undtages fra reglen om det lejedes værdi. Hermed sikres, at lovgivningen ikke forhindrer de pågældende udlejere i at opkræve hele den særlige omkostningsbestemte husleje.

I *stk. 3* foreslås, at lejeforhøjelse efter stk. 1, medmindre parterne træffer anden aftale, har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Bestemmelsen fastslår, at lejeforhøjelser kan opkræves med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Muligheden for at fravige fristen på 3 måneder knytter sig til det konkrete krav om lejeforhøjelse. Lejeren vil således kunne acceptere et kortere varsel, når en sådan aftale indgås i tilknytning til et konkret krav om lejeforhøjelse i lejeperioden.

I *stk. 4* foreslås, at hvis et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 46, hvor afkastet er beregnet efter § 25, stk. 2, vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 96 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Bestemmelsen omfatter lejermål i ejendomme, der er taget i brug efter 1963. I sådanne ejendomme med den særlige afkastberegning efter § 25, stk. 2, har der i nogle tilfælde vist sig at være en uudnyttet huslejereserve, idet huslejen ikke løbende er blevet varslet op til det maksimale beløb. Når reguleringen gennemføres, kan det føre til store huslejestigninger, som lejeren ved lejeaftalens indgåelse ikke havde kendskab til.

Det er derfor fastsat, at udlejeren, såfremt lejeforhøjelsen vil medføre en lejeforhøjelse, der sammen med øvrige omkostningsbestemte lejeforhøjelser inden for de sidste 3 år overstiger 96 kr. pr. m² bruttoetageareal i 2021-niveau, skal underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en passende erstatningsbolig.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere, som ikke ønsker at tilbyde lejerne en erstatningsbolig, må fordele lejeforhøjelsen over en periode, så den ikke på noget tidspunkt perioden overstiger maksimumsgrænsen.

I stk. 5, 1. pkt., foreslås, at hvis udlejeren helt eller delvist har undladt at give de i § 11, stk. 4, omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse.

Det fremgår af § 11, stk. 4, at hvis udlejeren vil opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 23. Endvidere skal størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, skønsmæssigt angives i aftalen. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 23, stk. 2.

Bestemmelsen udgør sanktionen i tilfælde, hvor de nævnte oplysninger ikke er givet i lejeaftalen. Bestemmelsen indebærer i så fald, at huslejen uden de pågældende oplysninger kun kan forhøjes for de stigninger i driftsudgifterne, som er indtrådt efter lejeaftalens indgåelse. Udlejeren vil således skulle udarbejde et huslejemålsbudget for driftsudgifter på aftaletidspunktet og tilsvarende for driftsudgifterne på det tidspunkt, hvor huslejen ønskes forhøjet.

I stk. 5, 2. og 3. pkt., foreslås, at hvis lejeforhøjelse er opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 40 finder tilsvarende anvendelse.

Hvis udlejeren har forhøjet lejen udover dette maksimum, kan lejeren forlange, at udlejeren betaler det for meget betalte tilbage. § 40 finder tilsvarende anvendelse. Dette indebærer, at krav om tilbagebetaling skal være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år efter fraflytningstidspunktet. Endvidere forrentes tilbagebetalingskravet med en rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. I særlige tilfælde kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 7. I stk. 2 foreslås som en redaktionel ændring, at der med hensyn til det lejedes værdi henvises til § 19, stk. 2, hvor det lejedes værdi er fastlagt ved en henvisning til § 42, stk. 2. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændring i retsstillingen.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.1 og 2.3.2.1.

Til § 24.

Af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 1, følger, at de nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov, jf. dog § 18 a, stk. 2.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 2, at udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje ikke optages på budgettet.

Endvidere følger af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 3, at beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 4, gælder stk. 3 ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 5, at i fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

I § 24, stk. 1, foreslås, at de nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 118, § 120 og § 121, jf. dog § 114, stk. 2.

Opremsningen af driftsudgifter er ikke udtømmende men alene udtryk for karakteren af de nødvendige og rimelige udgifter, som udlejeren kan medtage i huslejbudgettet.

Bestemmelsen fastslår således, at den enkelte driftsudgift skal anses at være nødvendig og rimelig for at kunne indgå i budgettet. Om dette er tilfældet beror på en konkret vurdering af den enkelte driftsudgift i forhold til ejendommens og lejemålenes karakter. Visse driftsudgifter vil således være nødvendige og rimelige i én ejendom men ikke i en anden, hvis de konkrete forhold tilsiger denne forskel.

Kravet om, at driftsudgiften skal være rimelig og nødvendig, gælder både arten og prisen. Der vil derfor kunne være tale om driftsudgifter, som må anses at være nødvendige, men hvor prisen eller ydelsens omfang ikke er rimelig. Ligeledes kan en rimelig driftsudgift vise sig ikke at være nødvendig.

Sondringen imellem udgifter, der vedrører drift, og udgifter, der vedrører vedligeholdelse, er central for afgrænsningen af driftsudgifter, idet den omkostningsbestemte husleje hviler på det princip, at lejerne i huslejen betaler bestemte beløb for den vedligeholdelse af ejendommen, som lejerne efter loven har krav på. Disse beløb optages særskilt på driftsbudgettet som afsætning til vedligeholdelse.

Som konsekvens heraf kan udlejeren ikke medtage konkrete vedligeholdelsesudgifter i huslejbudgettet, da udgifterne i så fald ville indgå flere gange i huslejen. Afgørelsen af, om en bestemt udgift har karakter af en driftsudgift eller en vedligeholdelsesudgift beror på en konkret vurdering, og det vil i praksis kunne komme på tale, at fordele udgiften på begge kategorier. Som eksempel på udgifter, der kan indeholde begge elementer, kan nævnes serviceabonnementer. I sådanne udgifter kan forekomme både ydelser, som relaterer sig til den løbende drift, og ydelser, som vedrører vedligeholdelse af de omfattede indretninger.

Driftsudgifter er bl.a. karakteriserede ved, at der er tale om kendte og tilbagevendende udgifter. De skal således kunne dokumenteres på varslingsstidspunktet, og ydelsen, som udgiften vedrører, skal være nødvendig også i fremtiden for at opretholde ejendommens drift.

Driftsbudgettet er ikke knyttet til en bestemt periode, og det er således ikke nødvendigvis årlige driftsudgifter. Det er dog nødvendigt, at de driftsudgifter, som indgår i samme budget, opgøres for den samme periode. Den altovervejende hovedregel er i praksis, at udgifterne opgøres som årlige udgifter. Såfremt der er tale om udgifter, som vedrører en anden periode, vil sådanne udgifter skulle omregnes til årlige udgifter i et årsbudget. Der kan således være tale om betaling for en ydelse, som har virkning over en længere årrække. En sådan udgift må derfor omregnes til den årlige udgift. I praksis er det helt almindeligt at benytte sig af årsbudgetter.

I *stk. 2* foreslås, at udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 47, *stk. 3*, ikke optages på budgettet.

Det følger af § 47, *stk. 3*, at reglerne i § 46, der vedrører lejeforhøjelse som følge af stigende ejendomsskatter, også gælder for udgifter til dækning af konsulentbistand i henhold til § 4 b, *stk. 1, 2. pkt.* i lov om privat byfornyelse i det tilfælde, at der ikke indgås aftale om privat byfornyelse. Udlejeren kan, når udgiften er betalt, forlange lejeforhøjelse, der over 12 måneder dækker udlejerens udgifter. Lejeforhøjelsen kan opkræves med lige store beløb hos de lejere, som har antaget konsulentbistand efter § 4 b i lov om privat byfornyelse, og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. For at sikre, at denne lejeforhøjelse ikke fordeles på samtlige lejemaal via huslejebudgettet, er det fastsat, at udgifterne ikke kan optages på budgettet.

I *stk. 3* foreslås, at beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. *pkt.*, kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

Formålet med bestemmelsen er at give beboerrepræsentanterne i ejendomme med beboerrepræsentation mulighed for at sikre bedst mulig sammenhæng imellem pris og kvalitet i driftsudgifterne. Beboerrepræsentanterne kan således indhente kontroltilbud for de nævnte ydelser, hvis de mener, at den gældende pris for disse ydelser i budgettet er for høje, og forelægge dem for udlejeren. Hvis der ikke kan opnås enighed med udlejeren om at antage kontroltilbuddet eller justere den gældende udgift, kan beboerrepræsentanterne indbringe forholdet for huslejenævnet. Nævnet kan, såfremt det vurderes, at det indhentede tilbud er bedre og billigere end det, der er i det gældende budget, pålægge udlejeren at antage kontroltilbuddet. Udlejeren kan opfylde pålægget ved at tilpasse den pågældende driftsudgift til prisen på kontroltilbuddet.

Der må accepteres en vis margin, når der skal foretages sammenligning imellem pris og kvalitet for sådanne ydelser. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, at huslejenævnet giver pålæg, medmindre at forskellen på driftsudgiften og kontroltilbuddet har en vis størrelse.

I *stk. 4* foreslås, at *stk. 3* ikke gælder for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Ejendomme, som er opdelt i ejerlejligheder, er således ikke omfattet af ordningen med beboerrepræsentanternes mulighed for at indhente kontroltilbud for driftsudgifter. Baggrunden er, at det er ejerforeningen, hvori udlejeren af de udlejede ejerlejligheder (restejeendommen) er medlem, der skal drive ejendommen. Efterhånden som ejerlejligheder bliver solgt fra, mister udlejeren indflydelse, og vil, når flertallet er væk, ikke have mulighed for at opfylde et pålæg, medmindre andre ejere kan tilslutte sig.

I stk. 5 foreslås, at i fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

Formålet med at fritage fredede ejendomme fra ejendomsbeskatning er at yde ejeren støtte til ejendommens vedligeholdelse. Da det ikke er hensigten at give lejerne i sådanne ejendomme en huslejenedsættelse, er det fastsat, at der i huslejebudgettet kan medtages en udgift svarende til det beløb, som udlejeren ville skulle betale, hvis ejendommen ikke havde været fredet.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 8.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.3 og 2.3.2.3.

Til § 25.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk.1, at der til afkastning af ejendommens værdi på budgettet afsættes et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 2, kan udlejeren i stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 i ejendomme, der er taget i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

Ibrugtagelsesår	Pct.
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Efter den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 3, kan udlejeren i stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 for ejendomme finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indekslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den

resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indekslånet reguleres.

I den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 4, er det fastsat, at for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 5, at hvis der i perioden 1. januar 1964 -1. april 1973 er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Endvidere fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 6, at såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Endelig er det i den gældende boligreguleringslovs § 9 stk. 7, fastsat, at til det beregnede afkast kan udlejeren lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, stk. 7, som affattet ved lovebkendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I § 25, stk. 1, foreslås, at der til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Bestemmelsen indeholder hovedreglen for beregning af udlejerens afkast som budgetudgift i den omkostningsbestemte husleje og gælder umiddelbart for alle ejendomme, der er taget i brug før 1964. For ejendomme opført senere er der mulighed for at vælge en anden afkastberegning, jf. nærmere nedenfor.

Der er ikke fastsat regler om ændring af afkastberegningen som følge af ændringer af ejendommen. Udgangspunktet er derfor, jf. gældende retspraksis, at ændringer i ejendommen ikke påvirker afkastets størrelse. Efter gældende retspraksis kan der dog efter omstændighederne forekomme tilfælde, hvor de konkrete omstændigheder tilsiger, at afkastet justeres. Hvis udlejeren udfører forbedringer i ejendommen, vil disse give grundlag for lejeforhøjelse i form af et forbedringstillæg. Heri indgår et afkast, hvilket bevirker, at ejendommens samlede afkast i tilfælde af forbedringer forøges. Sker der udvidelse af boligarealet i ejendommen, vil afkastet skulle fordeles på det nye samlede areal med den virkning, at afkastandelen for de hidtidige boliger falder. For disse boliger vil der først kunne varsles lejeforhøjelse, når stigninger i driftsudgifterne har indhentet faldet i afkastet.

Ligeledes ved forringelser af ejendommen fx som følge af manglende vedligeholdelse eller ved delvis nedrivning bevares det gældende afkast, jf. gældende retspraksis. Med hensyn til forringelse, der skyldes manglende vedligeholdelse, må lejerne henvises til at rejse krav om

afhjælpning heraf overfor udlejeren. Indbringes sagen for huslejenævnet, kan nævnet pålægge udlejeren at afhjælpe vedligeholdelsesmanglerne.

I stk. 2 foreslås, at i stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

Ibrugtagelsesår	Pct.
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Bestemmelsen giver udlejere af boliger i ejendomme, der er taget i brug efter 1963, mulighed for at vælge en anden beregning af afkastet. Denne beregning indebærer, at afkastet ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån til finansiering af ejendommens opførelse, hvortil lægges en passende forrentning af den rimelige egenfinansiering med fradrag af lejerindskud.

Det er efter gældende ret ikke et krav, at ejendommens opførelse rent faktisk er finansieret med sædvanlige langfristede prioritetslån, og der kan ligeledes efter retspraksis skiftes fra beregning af afkast efter stk. 1 til beregning efter stk. 2.

Hvis der ændres beregning fra stk. 1 til stk. 2, er det ydelserne på de langfristede prioritetslån, som var sædvanlige på tidspunktet for ejendommens ibrugtagning, der skal danne grundlag for afkastberegningen.

Til ydelserne kan lægges en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum. Den passende forrentning er angivet som satser i de enkelte år. Hvis det kan påvises, at anskaffelsessummen ikke opfylder kravet om rimelighed, vil der efter omstændighederne være grundlag for nedsættelse. Fra anskaffelsessummen skal der fradrages for lejerindskud, som omfatter depositum og forudbetalt husleje.

I stk. 3 foreslås, at i stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Ordningen gælder for de ejendomme, hvis opførelse blev finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Adgangen til at finansiere udlejningsbyggeri blev indført den 24. december 1988 og ophævet den 22. december 1989. Den særlige afkastberegning gælder således kun for de ejendomme, der blev opført med indeksslånefinansiering i denne periode.

I *stk. 4* foreslås, at der for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter *stk. 3* for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, *stk. 1*, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Efter *stk. 4* gælder den samme afkastberegning for ejendomme, der er taget i brug efter 1. januar 1989 og tilhører de såkaldt realrenteafgiftspligtige investorer (pensionskasser mv.) som den afkastberegning, der efter *stk. 3* gælder for udlejere af boliger i ejendomme, som er opført med indeksslån.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere omfattet af *stk. 3* og *4* ved afkastberegningen kan få dækket renter og afdrag på det størst mulige indeksslån til ejendommens finansiering. Endvidere kan udlejeren få forrentet sin egenfinansiering fratrukket beboerindskud (depositum og forudbetalt husleje) med 4 pct. pristalsreguleret med samme procentsats som indeksslånet.

I modsætning til afkast efter *stk. 1* og *2* vil afkast efter *stk. 3* og *4* forøges i takt med de indeksregulerede stigninger i hovedstolen. Om lejefastsættelse for sådanne ejendomme i uregulerede kommuner henvises til §§ 49-51.

I *stk. 5* foreslås, at hvis der i perioden 1. januar 1964 -1. april 1973 er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i *stk. 2*, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Med den alternative afkastberegning i *stk. 5* kan udlejeren, hvis der er gennemført forbedringsforhøjelser i perioden 1. januar 1964-1. april 1973, beregne afkastet som 7 pct. af værdien ved den seneste ejendomsvurdering forud for forbedringens gennemførelse. Hertil kan lægges en forrentning af den rimelige forbedringsudgift efter de i *stk. 2* fastsatte satser. Der henvises til § 129, *stk. 2*, om beregning af forbedringsforhøjelse.

I *stk. 6* foreslås, at såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Formålet med bestemmelsen er at udelukke tvivl om, hvorledes afkastberegningen i ejendomme, som efter 15. almindelige vurdering er opdelt i ejerlejligheder, skal foretages. Med bestemmelsen er det fastsat, at afkastet for sådanne restejendomme udgør en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

I *stk. 7* foreslås, at til det beregnede afkast kan udlejeren lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, *stk. 7*, som affattet ved lovekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. Beløbet i 1. pkt. reguleres efter reglerne i § 203, *stk. 2*.

Med virkning fra 1. januar 1995 ophævedes ordningen med henlæggelse til tekniske installationer i det omkostningsbestemte budget. Som et led i ophævelsen overførtes de beløb, som hidtil kunne henlægges til afkastet efter § 25, *stk. 7*, og den bundne og den frie vedligeholdelseskonto efter §§ 120-121 med 1/3 til hver. Beløbene reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 9.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.4 og 2.3.2.4.

Til § 26.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 9 a kan udlejeren i stedet for regulering efter § 7 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for den del af lejen, som vedrører de i § 8, stk. 1, nævnte nødvendige driftsudgifter bortset fra skatter og afgifter. Regulering efter nettoprisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen bortset fra de lejemål, hvor der er aftalt en regulering af lejen efter § 15 a eller lejelovens § 53, stk. 2. Ved 2-årsperiodens udløb skal udlejeren beregne lejen efter § 7. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, være kommet frem til lejerne inden 2-årsperiodens udløb. Hvis lejen ved 2-årsperiodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 7, skal udlejeren med virkning fra tidspunktet for 2-årsperiodens udløb nedsætte lejen til den nu beregnede leje.

Af den gældende boligreguleringslovs § 9 a, stk. 2, fremgår, at beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejerne og er bindende for udlejeren i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejeren har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning, 12 måneder efter at lejen er beregnet og fastsat efter § 7.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 9 a stk. 3, skal krav om lejeforhøjelse som følge af regulering efter nettoprisindeks efter stk. 1 være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Endelig gælder efter den gældende boligreguleringslovs § 9 a, stk. 4, at har udlejeren reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 7 tidligst få virkning, 12 måneder efter at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2-årsperiode.

I § 26, stk. 1, 1. og 2. pkt., foreslås, at udlejeren i stedet for regulering efter § 23 kan beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

For at forenkle fremgangsmåden ved huslejerreguleringer er der givet udlejeren mulighed for at tilvælge en ordning, hvorefter lejen én gang om året i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Udlejeren kan selv vælge, om ordningen skal bruges.

En beslutning om regulering efter nettoprisindeks er bindende for mindst 2 år ad gangen, og perioden kan ikke gøres kortere eller længere. Ved udløb af perioden skal udlejeren beregne lejen omkostningsbestemt efter § 23. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, sendes til lejerne inden 2 års-periodens udløb.

Viser det sig, at den beregnede omkostningsbestemte leje er lavere end den indeksregulerede leje ved 2 års-periodens udløb, skal udlejeren nedsætte lejen til dette beløb. Nedsættelsen skal

ske senest med virkning fra periodens udløb. Viser det sig ved 2 års-periodens udløb, at den omkostningsbestemte leje er højere, end den indekserede leje, kan udlejer varsle lejeforhøjelse for denne stigning.

Varsling af lejeforhøjelse skal ske under iagttagelse af bestemmelsen i § 23, stk. 3, hvorefter lejeforhøjelse, hvis ikke andet er aftalt, har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse. Uanset om det efter periodens udløb måtte vise sig, at den indekserede leje er højere eller lavere end den omkostningsbestemte leje, skal der ikke ske efterregulering for eventuelle afvigelser fra en beregnet omkostningsbestemt husleje i 2 års-perioden.

I stk. 1, 3. og 4. pkt., foreslås, at regulering efter nettoprisindeks kun kan ske for den del af lejen, som vedrører de i § 24, stk. 1, nævnte nødvendige driftsudgifter bortset fra skatter og afgifter. Regulering efter netto-prisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen bortset fra de lejemål, hvor der er aftalt en regulering af lejen efter kapitel 5.

Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for bestemte driftsudgifter. Skatter og afgifter samt udlejerens afkast, kan ikke indgå i nettoprisindeksreguleringen. Disse beløb beregnes og reguleres efter reglerne om lejeforhøjelse som følge af skatte- og afgiftsstigninger i §§ 46-48, mens afkastet reguleres efter § 25, stk. 7. Afsætning til vedligeholdelse reguleres efter de gældende regler én gang årligt efter nettoprisindeks.

En beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal omfatte alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt. Lejen for lejemål omfattet af § 19, stk. 2, kan dog fortsat reguleres efter § 53, stk. 2, om lejeregulering efter nettoprisindeks, som omfatter hele lejen. Beslutning om indeksregulering af lejen omfatter heller ikke lejemål, hvor der efter § 54, stk. 1, er aftalt fri husleje. For disse lejemåls vedkommende vil der kunne ske indeksregulering af hele lejen.

I stk. 1, 5.-7. pkt., foreslås, at ved 2-årsperiodens udløb skal udlejer beregne lejen efter § 23. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, være kommet frem til lejerne inden 2-årsperiodens udløb. Hvis lejen ved 2-årsperiodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 23, skal udlejer med virkning fra tidspunktet for 2-årsperiodens udløb nedsætte lejen til den nu beregnede leje.

Bestemmelsen indebærer, at udlejer ved 2-årsperiodens udløb skal beregne den aktuelle omkostningsbestemte husleje efter § 23, det vil sige på grundlag af de aktuelle driftsudgifters størrelse. Beregningen skal udlejer fremsende til lejerne således, at den kommer frem inden 2-årsperioden udløb. Samtidig med fremsendelse af beregningen skal udlejer oplyse lejerne om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet.

Viser beregningen, at den indeksregulerede leje overstiger den beregnede leje, er udlejer forpligtet til at nedsætte lejen til den beregnede leje, det vil sige til den aktuelle omkostningsbestemte husleje. Lejenedsættelsen skal have virkning fra 2-årsperiodens udløb.

I stk. 2 foreslås, at en beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne og er bindende for udlejer i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejer har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning, 12 måneder efter at lejen er beregnet og fastsat efter § 23.

Hvis udlejeren fremover ønsker at regulere huslejen efter nettoprisindeks, jf. stk. 1, kan udlejeren overgå hertil alene ved at give lejerne meddelelse om, at lejen i den næste 2 årsperiode fra en bestemt dato, én gang om året vil blive reguleret efter nettoprisindeks.

En ny 2 årsperiode for regulering efter nettoprisindeks kan besluttes men kan dog tidligst påbegyndes, når der er forløbet mindst 12 måneder efter udløbet af en tidligere 2 årsperiode. Lejeforhøjelse baseret på en regulering efter nettoprisindeks kan således tidligst få virkning 12 måneder efter, at seneste lejeforhøjelse beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje er trådt i kraft, eller efter at lejen er nedsat til den omkostningsbestemte husleje. Som følge af kravet om, at der mindst skal være forløbet 12 måneder efter seneste varsling af omkostningsbestemt husleje, før lejen kan reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, sammenholdt med kravet om, at der efter udløbet af 2 års-perioden igen skal gå minimum 12 måneder, før der igen kan ske en regulering af lejen efter nettoprisindeks, vil huslejen i en periode på 3 år alene kunne reguleres efter nettoprisindeks i 2 af årene.

Udlejeren kan give meddelelsen om beslutning om fremtidig regulering efter nettoprisindeks senest samtidig med den første varsling om lejeforhøjelse beregnet efter nettoprisindeks.

I *stk. 3* foreslås, at krav om lejeforhøjelse som følge af regulering efter nettoprisindeks efter stk. 1 skal være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Lejeforhøjelse efter stk. 1 skal således varsles for lejerne 3 måneder før lejeforhøjelsen skal træde i kraft. Kravet skal være skriftligt, og det skal fremgå heraf, hvordan lejeforhøjelsen er beregnet. Det vil sige, at den nuværende leje, størrelsen af den procentvise stigning i nettoprisindekset, der reguleres med, lejeforhøjelsens størrelse og størrelsen af den fremtidige husleje skal fremgå af varslingen. Den "nuværende leje", der skal fremgå af varslingen, skal være den senest varslede omkostningsbestemte husleje. Hvis denne har været indbragt for huslejenævnet, vil en beregning af lejeforhøjelse efter nettoprisindeks skulle tage udgangspunkt i den af huslejenævnet senest godkendte husleje.

I *stk. 4* foreslås, at hvis udlejeren har reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 23 tidligst få virkning, 12 måneder efter at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2-årsperiode.

Lejen kan ikke samtidigt reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt husleje og efter reglerne om regulering efter nettoprisindeks. Det er derfor fastsat, at lejeforhøjelse, beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. § 23, tidligst kan få virkning efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2 års-periode og 12 måneder efter, at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af nettoprisindeksregulering i kraft.

Lejeren kan efter § 38, stk. 1, indbringe en varsling efter nettoprisindeks for huslejenævnet. Ligeledes har beboerrepræsentanterne, jf. § 38, stk. 3, adgang til at indbringe varslinger m.v. efter nettoprisindeks for huslejenævnet på samtlige lejeres vegne.

Da udlejerens beslutning om at regulere efter nettoprisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter § 19, stk. 1, følger det af § 11, stk. 5, at udlejeren i lejeaftaler, som indgås i løbet af 2 års-perioden, skal oplyse nye lejere om, at lejen aktuelt

reguleres efter nettoprisindeks. Det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår 2 årsperioden udløber.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 9 a.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.5 og 2.3.2.5.

Til § 27.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 10 fordeles lejeforhøjelsen på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i denne lov samt § 22 i lov om leje, fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 10, stk. 2, at ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Endelig fastslås i den gældende boligreguleringslovs § 10, stk. 3, at hvis lejen for en lejlighed er forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvarer af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

I § 27, stk. 1, 1. og 2. pkt., foreslås, at lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhøjelsen skal fordeles ligeligt, såfremt lejlighederne i ejendommen har samme værdi. Er dette ikke tilfældet, må der fastlægges en fordelingsnøgle for ejendommen, som afspejler lejlighedernes værdi. Dette vil kunne ske på grundlag af vurderingslejen fra 1. marts 1975 med de fornødne tilpasninger. For ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, kan det ske på grundlag af fordelingstallene. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest.

I stk. 1, 3. og 4. pkt., foreslås, at de beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter § 118, § 120 og § 121, dog fordeles efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

De beløb, som udlejerens skal afsætte til vedligeholdelse efter § 118, § 120 og § 121, opgøres pr. m² bruttoetageareal og medregnes i huslejen for den enkelte lejlighed i forhold til lejlighedens bruttoetageareal. Beløbet pr. m² er imidlertid afhængig af den aftalte fordeling af vedligeholdelsespligten for den enkelte lejlighed, idet beløbet skal nedsættes, hvis lejeren har overtaget dele af vedligeholdelsespligten. Det beløb, som skal medregnes i huslejen for den enkelte lejlighed, er derfor det faktiske beløb, som afsættes for den pågældende lejlighed.

I stk. 2 foreslås, at ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejere, som selv har bekostet forbedringer i lejligheden, ikke som følge heraf pålægges en forhøjelse af vedkommendes andel af ejendommens omkostninger. Der skal derfor ses bort fra en eventuel brugsværdi, som følger af lejerens egne forbedringer.

I *stk. 3* foreslås, at hvis lejen for en lejlighed er forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

Bestemmelsen vedrører forbedringer eller øget brugsværdi, som ikke modsvares af øgede udgifter på budgettet. Afgrænsningen beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. I visse tilfælde vil der, når der er udført forbedringer i en lejlighed, fremover være tale om øgede vedligeholdelsesudgifter, hvis der med forbedringen tilføres lejligheden funktioner eller indretninger, som ikke var tilstede før forbedringen. Sådanne forbedringer vil medføre øgede omkostninger for ejendommen fx øgede vedligeholdelsesudgifter, og der skal derfor ses bort herfra. Bestemmelsen tager særligt sigte på øget brugsværdi i form af videregående rettigheder for lejerens så som udvidet fremlejeret, udvidet bytteret, afståelsesret eller lignende.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 10.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.6 og 2.3.2.6.

Til § 28.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 1, skal der for husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i denne lovs kapitel II, samt for enkeltværelser til beboelse, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Af den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 2, følger endvidere, at for ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i denne lov samt § 22 i den gældende lejelov afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, sker fordelingen af afsætningsbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 3, at lejen for enkeltværelser til beboelse, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på lejebudgettet for de i bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

I § 28, *stk. 1*, foreslås, at for husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i *stk. 3* omhandlede enkeltværelser, skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Bestemmelsen indebærer, at der på budgettet skal medtages en beregnet lejeindtægt for lokaler, der udlejes som erhvervslejemål eller separate enkeltværelser, samt for lokaler, som

udlejeren selv benytter. Denne del af ejendommen betegnes almindeligvis som erhvervsdelen. Den beregnede lejeindtægt opgøres som den arealmæssige andel af budgetudgifterne.

I *stk. 2* foreslås, at for ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter § 118, § 120 og § 121 afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, skal fordelingen af afsætningsbeløbene ske efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Bestemmelsen svarer til det, der fremgår af § 25, stk. 1, 4. pkt., om fordeling af vedligeholdelseshensættelser imellem beboelseslejligheder, hvor lejernes vedligeholdelsespligt er forskellig. Bestemmelsen indebærer således, at der til beboelsesdelen i en blandet ejendom henregnes det faktiske beløb, som hensættes for beboelseslejlighederne til såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse.

I *stk. 3* foreslås, at lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jf. § 6, stk. 3, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på lejebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

Forslaget vedrører de såkaldte separate enkeltværelser (klubværelser). Lejen for disse værelser skal opgøres i forhold til de enkelte værelses bruttoetageareal. Der skal således beregnes en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der optages på budgettet efter stk. 1, som svarer til værelsets arealmæssige andel. I det omfang der er udført forbedringer, som har betydning for lejerne af enkeltværelserne, kan lejeforhøjelsen tillægges ovennævnte andel af budgetudgifterne.

Den foreslåede bestemmelse viderefører § 11 i den gældende boligreguleringslov.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.7 og 2.3.2.7.

Til § 29.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 12, stk. 1, skal krav om lejeforhøjelse efter lovens § 7 i ejendomme uden beboerrepræsentation fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. bestemmelsens stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 12, stk. 2, gælder, at hvis mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt har fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

I § 29, *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås, at i ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 23 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Bestemmelsen omhandler varsling af omkostningsbestemt husleje-forhøjelse, jf. § 23, i ejendomme uden beboerrepræsentation. Sådanne krav skal varsles skriftligt og samtidigt overfor de lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Kravet om samtidighed indebærer, at udlejeren ikke senere kan fremsætte krav overfor lejere, som ikke var omfattet af den første varsling. Såfremt udlejeren vil udvide antallet af lejere under varslingen, må udlejeren gentage varslingen overfor samtlige lejere.

I stk. 1, 2. og 3. pkt., foreslås, at kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse.

Kravet skal være skriftligt. Medmindre andet er aftalt, eller lejeren er fritaget fra digital kommunikation, kan udlejeren således vælge, om der skal varsles ved almindelig postforsendelse eller ved digital fremsendelse af varslingen, herunder i form af en e-mail, jf. § 13, stk. 1.

Varslingen skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, som udløser lejeforhøjelsen. I de to budgetter skal indgå samtlige ejendommens driftsudgifter og driftsindtægter, som har betydning for lejefastsættelsen.

Under driftsudgifter henhører indtægter, som modsvarer udgifter på driftsbudgettet fx lejernes betaling for brug af fællesvaskeri, såfremt udgifter hertil indgår i budgettet. Endvidere henhører den del af huslejeindtægten, som omfatter budgetlejen, under driftsindtægter. Forbedringsforhøjelser anses ikke at henhøre under driftsindtægter i huslejebudgettet og skal derfor ikke oplyses i budgettet.

Endvidere skal der oplyses om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning samt om den fremtidige lejes størrelse. Dette indebærer, at der i varslingen skal oplyses om lejeforhøjelsen for det pågældende lejemål og om dennes beregning, herunder om fordelingsgrundlaget for den samlede lejeforhøjelse for ejendommen. Endelig skal størrelsen af den fremtidige leje for det pågældende lejemål fremgå af varslingen.

I stk. 1, 4. og 5. pkt., foreslås, at kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

I varslingen skal udlejeren oplyse om lejernes adgang til at gøre indsigelse imod varslingen, jf. bestemmelsens stk. 2. Varslingen skal således indeholde oplysning om 6-ugers fristen for indsigelse, som løber fra det tidspunkt, hvor varslingen er kommet frem til lejeren, om skriftlighedskravet samt om udlejerens pligt til at indbringe sagen for huslejenævnet, hvis udlejeren vil fastholde varslingen af kravet om lejeforhøjelse.

Bestemmelsen fastslår, at det er en gyldighedsbetingelse for varslingen, at alle de oplysninger, det efter hele bestemmelsen påhviler udlejeren at medtage i varslingen, fremgår af varslingen. Fremgår disse oplysninger ikke, er varslingen ugyldig.

I stk. 2 foreslås, at har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Bestemmelsen indeholder kravet til udlejerens klagevejledning til lejerne, idet udlejeren skal oplyse om lejernes mulighed for at gøre skriftlig indsigelse imod varslingen samt om udlejerens pligt til at indbringe sagen for huslejenævnet, hvis det fornødne antal lejere gør indsigelse, og udlejeren ønsker at fastholde det varslede krav. Klagevejledning er en gyldighedsbetingelse for varslingen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 12.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.8 og 2.3.2.8.

Til § 30.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 1, skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 i ejendomme med beboerrepræsentation fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at varslingskrivelsen er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 2, skal udlejeren senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingskrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 3, kan beboerrepræsentanterne inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 4, fremgår, at såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 5, fremgår, at såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 15.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 6, at meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

I § 30, stk. 1, 1.-3. pkt., foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 23 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse.

Bestemmelsen omhandler varsling af omkostningsbestemt huslejeforhøjelse, jf. § 23, i ejendomme med beboerrepræsentation. Beboerrepræsentation kan oprettes i den enkelte ejendom efter reglerne i § 193. Der henvises til bemærkningerne til § 26, stk. 1, idet der er tale om enslydende krav til oplysninger i varslingen.

I stk. 1, 4. pkt., foreslås, at kravet tillige skal indeholde oplysning om, at varslingsskrivelsen er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser.

Det følger af stk. 2, at udlejeren, senest 7 dage før varslingen udsendes, skal varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Det skal af varslingen fremgå, at udlejeren har varslet beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen ved fremsendelse af kopi af varslingsskrivelsen til lejerne med oplysning om det gældende og det nye budget. Hvis beboerrepræsentanterne har afgivet en udtalelse om varslingen til udlejeren, skal der i varslingen oplyses herom.

I stk. 1, 5. pkt., foreslås, at hvis kravet ikke indeholder disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen fastslår, at det er en gyldighedsbetingelse for varslingen, at alle de oplysninger, det efter bestemmelsen påhviler udlejeren at medtage i varslingen, fremgår af varslingen. Fremgår disse oplysninger ikke, er varslingen ugyldig.

I stk. 2 foreslås, at udlejeren senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 skal varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingsskrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Bestemmelsen indeholder regler om såkaldt forvarsling af beboerrepræsentanterne forud for udsendelse af varsling om lejeforhøjelse til lejerne i ejendommen. Det fremgår således, at udlejeren senest 7 dage før, der udsendes varslinger til de enkelte lejere i ejendommen efter stk. 1, skal høre beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Udlejeren skal med høringen fremsende kopi af den varslingsskrivelse, som påtænkes udsendt til lejerne.

Hvis udlejeren fremsender en oversigt over den varslede nye husleje for lejerne i ejendommen, vil det være i overensstemmelse med kravet blot at fremsende kopi af varslingsskrivelsen, hvis den i øvrigt er ens for alle lejere, uden de oplysninger, som knytter sig til de enkelte lejere. Samtidig skal udlejeren forelægge det gældende budget og det nye budget for beboerrepræsentanterne samt redegøre for budgetposterne. Redegørelsen skal navnlig oplyse om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Da der er tale om en generelt formuleret gyldighedsbetingelse, vil der dog ikke kunne forlanges en særlig vidtgående redegørelse.

Udlejers gennemførelse af forvarsling af beboerrepræsentanterne i forbindelse med varsling af lejeforhøjelse er en gyldighedsbetingelse for den endelige varsling til de enkelte lejere efter stk. 1. Overholder udlejeren således ikke kravene til forvarsling, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre et godt grundlag for dialogen imellem lejerne og udlejeren om forholdene i ejendommen og om ejendommens løbende drift. Et væsentligt formål med forvarslingen er, at udlejeren dermed har mulighed for at afklare varslingen med beboerrepræsentanterne. Udlejeren har således mulighed for at forholde sig til

beboerrepræsentanternes eventuelle indsigelser, som kan afklares inden varslingens udsendelse.

I stk. 3 foreslås, at beboerrepræsentanterne inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 kan fremsætte skriftligt krav om, at udlejer inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne mulighed for at pålægge udlejer at fremsende nærmere angivne supplerende oplysninger indenfor en frist på 3 uger.

Bestemmelsen indebærer, at beboerrepræsentanterne skal specificere de oplysninger, som ønskes fremsendt, i en sådan grad, at udlejer under normale omstændigheder uden videre kan udlevere oplysningerne. Det vil sige, at bestemmelsen navnlig tager sigte på oplysninger, som en udlejer sædvanligvis er i besiddelse af.

I bestemmelsen angives, at der er tale om supplerende oplysninger. Dette indebærer, at oplysningerne skal vedrøre forhold, som indgår i varslingen eller i lejeforhøjelsen.

Udlejerens overholdelse af kravet om fremsendelse af skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet, er en gyldighedsbetingelse for udlejerens varsling af lejeforhøjelse for ejendommens lejere efter stk. 1.

I stk. 4 foreslås, at såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Det følger af bestemmelsen, at hvis beboerrepræsentanterne ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen og har meddelt udlejer dette indenfor en frist på 6 uger efter, at udlejerens varsling er kommet frem til beboerrepræsentanterne, skal udlejer inden yderligere 6 uger indbringe sagen for huslejenævnet, hvis lejeforhøjelsen ønskes fastholdt.

Har beboerrepræsentanterne udbedt sig yderligere oplysninger, jf. stk. 3, suspenderes fristen således, at den først løber fra det tidspunkt, hvor de yderligere oplysninger er kommet frem til beboerrepræsentanterne.

I stk. 5 foreslås, at såfremt udlejer ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 38.

Bestemmelsen indebærer, at det er en betingelse for, at udlejer kan oppebære den varslede lejeforhøjelse, at udlejer har oplyst lejerne om, at meddelelse fra beboerrepræsentanterne, jf. stk. 4, ikke er modtaget rettidigt eller, at beboerrepræsentanterne har tiltrådt

lejeforhøjelsen. Udlejeren skal samtidig oplyse lejerne om deres mulighed for at indbringe lejeforhøjelsen for huslejenævnet.

Hvis beboerrepræsentanterne rettidigt fremsætter indsigelse imod lejeforhøjelsen, skal udlejeren ikke give lejerne oplysning om muligheden for at indbringe sagen for huslejenævnet.

I *stk. 6* foreslås, at meddelelse efter *stk. 5* kan gives i varslingskrivelsen efter *stk. 1*, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

I bestemmelsen er det præciseret, at udlejeren ikke er forpligtet til at give oplysninger i henhold til *stk. 5* i særskilt meddelelse, idet oplysningerne kan gives i varslingen, jf. *stk. 1*. Denne fremgangsmåde forudsætter dog, at varslingen udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller fristen for beboerrepræsentanternes svar er udløbet.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 13.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.8 og 2.3.2.8.

Til § 31.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 13 a kan krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 18 og 18 b i denne lov og de i § 22 i lov om leje nævnte afsætningsbeløb, uanset bestemmelserne i §§ 12 og 13 gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejerne.

I § 31 foreslås, at krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i § 118, § 120 og § 121 og de i nævnte afsætningsbeløb, uanset bestemmelserne i §§ 29 og 30 kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhøjelser, der alene skyldes forøgelse af de lovpligtige hensættelsesbeløb til såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, kan ske blot ved skriftlig meddelelse til lejerne. Varslet er i henhold til § 23, stk. 3, 3 måneder. Udlejeren er som følge af bestemmelsen ikke forpligtet til at følge fremgangsmåden i §§ 29 og 30 men kan benytte den i bestemmelsen fastlagte enklere varslingsmetode.

Lejerne har som ved varsling efter §§ 29 og 30 mulighed for at indbringe varslingen for huslejenævnet.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 13 a.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.9 og 2.3.2.9.

Til § 32.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 c, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje for ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indekslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan

huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje

I § 32, 1. pkt., foreslås, at reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i kapitel 4 og 5 gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter reglerne om det lejedes værdi.

Udlejeren kan herefter kræve lejen forhøjet efter § 42, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, når der sammenlignes med ejendomme, som er reguleret efter § 23, jf. 2. pkt. Omvendt kan lejeren kræve lejen nedsat, hvis lejen er væsentligt over den lovlige leje. I begge tilfælde gælder udgangspunktet, at det er den part, som ønsker lejen ændret, som bærer bevisbyrden for, at lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi i tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter § 23.

Baggrunden for at undtage de mindre ejendomme er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

I 2. pkt. foreslås, at lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Bestemmelsen indebærer, at trods lejen skal fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi, kan lejen ikke væsentligt overstige den leje, som betales for tilsvarende lejemål, hvor lejen er omkostningsbestemt reguleret. Dette bevirker, at niveauet for det lejedes værdi for småejendommene svarer til det niveau, som gælder for sammenlignelige lejemål i ejendomme, som er omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 19, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter § 23.

Begrundelsen herfor er, at det ikke med bestemmelsen er hensigten at løfte lejen for mindre ejendomme, men alene at lette den administrative byrde ved at udleje disse.

§ 23 giver mulighed for at hæve lejen, såfremt lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi til udligning af forskellen. En sådan lejeforhøjelse kan dog ikke kræves, hvis det vil medføre, at lejen overstiger det lejedes værdi, jf. § 42, stk. 2.

Der skal sammenlignes med tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der kan dog sammenlignes med lejemål med forskellige niveau af forbedringer, når blot der ses bort fra tillæg for forbedringer, som ikke findes i det omtvistede lejemål. For nærmere omkring kriterierne for sammenligning henvises til bemærkningerne til § 42, stk. 2, 1. pkt.

Lejen må ikke væsentligt overstige den leje som betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter § 23. Det er en konkret vurdering, hvorvidt lejen væsentligt overstiger den sammenlignelige leje, men efter retspraksis er en afvigelse på 10-15 pct. som udgangspunkt væsentlig.

Der kan ikke sammenlignes med andre ejendomme, som er omfattet af reglerne for huslejeregulering af mindre ejendomme.

Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter § 23.

Er lejemålet beliggende i en ejendom, som er taget i brug i 1964 eller senere, vil der kunne sammenlignes med ejendomme, hvor afkastet er beregnet efter § 25, stk. 2.

I 3. pkt. foreslås, at ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt der i ejendommen er lokaler, som anvendes til andet end beboelse, skal der ske sammenligning med tilsvarende ejendomme.

For at ejendomme er sammenlignelige, kræves det, at der i disse er en tilsvarende boligprocent. Dette medfører tillige, at har en ejendom lejemål indeholdende andet end beboelse, kan der ikke sammenlignes med ejendomme, som alene indeholder rene beboelseslejemål.

Bestemmelsen gør omvendt ikke lejemål i blandede ejendomme uanvendelige som sammenligningslejemål for lejemål beliggende i ejendomme, hvor der alene er boliger.

I 4. pkt. foreslås, at såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 84 i lov om boligforhold indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23.

Såfremt der ikke findes lejemål i området, som opfylder alle kravene til sammenlignelighed, herunder lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23 eller, hvis lejen for de lejemål, som opfylder kravene, må anses at være atypisk, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag heraf ansætte den leje, som nævnet skønner, ville kunne opkræves, såfremt lejen blev beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. I daglig tale omtales dette som et skyggebudget.

Skyggebudgettet udarbejdes som nævnt på baggrund af ejendommens driftsudgifter m.v., og forudsætter derfor, at udlejerens samarbejder med huslejenævnet. I de tilfælde, hvor udlejerens ikke samarbejder, kan huslejenævnet foretage et skøn over ejendommens driftsudgifter m.v., dog således at skønnet ikke kommer udlejerens til fordel. Det er således i udlejerens interesse at medvirke til, at skyggebudgettet udarbejdes på baggrund af faktiske oplysninger om ejendommen.

Skyggebudgettet udarbejdes af huslejenævnet og kan først udarbejdes, når det er konstateret, at der ikke findes sammenlignelige lejemål. Der kan således ikke udarbejdes et skyggebudget, førend det er afklaret, om der findes sammenligningslejemål.

I 5. pkt. foreslås, at 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 54, stk. 1.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhold omfattet af § 54, stk. 1, ikke er begrænset til at skulle fastsætte lejen, så den ikke væsentligt overstiger lejen i tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter § 23.

§ 54, stk. 1, omhandler de lejeforhold, hvor lejefastsættelsesreglerne ved aftale kan fraviges, således at lejen kan fastsættes til markedslejen.

Forslaget indebærer, at den gældende boligreguleringslovs § 29 c om huslejustregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner videreføres med redaktionelle ændringer.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.3.1.10. og 2.3.2.10. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 33.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 30 gælder reglerne i den gældende boligreguleringslovs kapitel V for udlejning af de værelser, der ikke er omfattet af reglerne i lovens kapitler II-IV.

I § 33 foreslås, at reglerne i §§ 34-36 gælder for udlejning af de værelser, der er omfattet af § 6, stk. 3, 2. pkt.

For en afgrænsning af enkeltværelser i forhold til lejligheder og klubværelser henvises til afsnit 2.3.1.11. i de almindelige bemærkninger.

Reglerne gælder kun for enkeltværelser til beboelse. Rene erhvervslejemål falder uden for bestemmelsen, hvorimod et blandet enkeltværelseslejemål vil være omfattet af reglerne.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 30.

Der henvises til afsnit 2.3.1.11. og 2.3.2.11. i de almindelige bemærkninger.

Til § 34.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 31, stk. 1, at finder lejerens, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 49 i lov om leje samt lejevilkårene.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 31, stk. 2, at nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

I § 34, stk. 1, foreslås, at finder lejerens, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan lejerens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 45 samt lejevilkårene.

Huslejenævnet kan efter bestemmelsen nedsætte lejen, hvis den er væsentligt højere end det lejedes værdi. Lejen skal fastsættes til, hvad der er rimeligt efter det lejedes værdi, som nævnet skal søge at fastlægge ved en sammenligning med den gældende leje i området for tilsvarende lokaler. Sammenligningen skal ske under hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Når huslejenævnet tager stilling til lejens størrelse, skal alle ydelser, som udlejerens leverer, indgå i vurderingen. Ydelser som fx møblering, opvarmning m.v. skal tages i betragtning ved fastsættelsen af lejen.

Nævnet kan ud over at tage stilling til lejens størrelse tage stilling til de øvrige lejevilkår og tilsidesætte dem i det omfang, de er urimelige.

I stk. 2 foreslås, at nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

Baggrunden for bestemmelsen er, at der ved udlejning til beboelse af enkeltværelser, der er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, gælder en lempeligere adgang til at opsiges lejerens, end der gør for andre lejemål. Udlejeren kan opsiges et sådant lejemål med én måneds varsel og uden at skulle give en nærmere begrundelse for opsigelsen.

Hvis huslejenævnet har truffet afgørelse om nedsættelse af lejen i henhold til stk. 1, kan nævnet bestemme, at opsigelse kun kan ske med huslejenævnets godkendelse. Dermed sikres, at afgørelsen får den virkning, der er tilsigtet, og ikke blot udløser en øjeblikkelig opsigelse fra udlejerens side.

Forslaget er med sproglige og redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende § 31 i boligreguleringsloven. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.3.1.11. og 2.3.2.11. i de almindelige bemærkninger.

Til § 35

Det fremgår af § 32 i den gældende boligreguleringslov, at skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget ved eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår, kan huslejenævnet forkaste opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, dersom en opsigelse som følge af andre særlige omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for ubillig.

I § 35 foreslås, at skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget af eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre urimelige lejevilkår, kan huslejenævnet underkende opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, hvis en opsigelse som følge af andre særlige omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for urimelig.

Som anført i bemærkningerne til § 34 nyder lejerens af et enkeltværelse ikke samme beskyttelse mod opsigelse, som andre lejere gør.

Uanset de særlige og lempeligere regler for opsigelse af lejemål om enkeltværelser kan huslejenævnet forkaste en opsigelse, når den skønnes at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår. Det samme gælder, når omstændighederne ved udlejerens afgivelse af opsigelse i øvrigt skønnes at være af en sådan karakter, at opsigelsen er i strid med sædvanlig god udlejningsskik og derfor må anses for ubillig. Et eksempel herpå kan være, at udlejeren opsiges lejerens for at kunne sælge ejendommen fri for lejemål.

Bestemmelsen indeholder således hjemmel til, at huslejenævnet vil kunne tilsidesætte en opsigelse, der må betegnes som misbrug af opsigelsesadgangen.

Når en lejer anmoder huslejenævnet om at forkaste en opsigelses gyldighed i medfør af nærværende bestemmelse, er det nødvendigt, at huslejenævnet hurtigst muligt tager stilling til spørgsmålet, da de af bestemmelsen omfattede lejemål normalt kan opsiges med 1 måneds varsel. Når nævnet forkaster opsigelsens gyldighed, kan nævnet samtidig bestemme, at lejemålet kun kan opsiges med nævnets godkendelse.

Forslaget er en videreførelse af den gældende § 32 i boligreguleringsloven uden ændringer. Der henvises til afsnit 2.3.1.11. og 2.3.2.11. i de almindelige bemærkninger.

Til § 36

Det fremgår af § 33 i den gældende boligreguleringslov, at er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

I § 36 foreslås, at er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejeren skal fraflytte det lejede, inden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

Bestemmelsen giver huslejenævnet mulighed for, når omstændighederne taler derfor, at bestemme, at lejemålet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges. Dermed kan huslejenævnet sikre lejeren forbliven i lejemålet, mens sagen verserer for nævnet.

Når huslejenævnet træffer afgørelse i sagen, kan nævnet lade et sådant midlertidigt pålæg afløse af et ikke midlertidigt pålæg efter § 34. Efter denne bestemmelse kan nævnet i forbindelse med sagens afgørelse beslutte, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

Forslaget er en videreførelse af § 33 den gældende boligreguleringslov med sproglige ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.3.1.11. og 2.3.2.11 i de almindelige bemærkninger.

Til § 37.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 14, stk.1, at hvis krav om lejeforhøjelse efter § 12, stk. 2, eller efter § 13, stk. 4, indbringes for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Endvidere følger af den gældende boligreguleringslovs § 14, stk. 2, at nævnet dog, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 12, stk. 1, og § 13, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag kan fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 14, stk. 3, at indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

I § 37, stk. 1, foreslås, at indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 29, stk. 2, eller efter § 30, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan behandle sager om lejeforhøjelse, som indbringes af udlejeren på grundlag af en indsigelse fra mindst ¼ af lejerne, jf. § 29, stk. 2, eller af beboerrepræsentanterne, jf. § 30, stk. 4. Huslejenævnet kan ved behandlingen beslutte at tilsidesætte kravet helt eller delvis, hvis betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

I stk. 2 foreslås, at nævnet, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 29, stk. 1, og § 30, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag kan fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Efter §§ 29 og 30 skal varsling af lejeforhøjelse opfylde en række formelle krav for at være gyldige. Overholder udlejer ikke disse krav, må udlejer gennemføre en ny varsling.

Huslejenævnet har efter bestemmelsen mulighed for ved formelle mangler af mindre betydning at give udlejer en frist til at berigtige forholdet med den virkning, at varslingen anses som gyldig. Huslejenævnets adgang hertil er begrænset til formelle mangler af mindre betydning, det vil sige mangler, som ikke har betydning for lejerens mulighed for at vurdere den varslede lejeforhøjelse. Det er endvidere en forudsætning, at der er tale om formelle mangler, som udlejer umiddelbart indenfor en kort tidsfrist har muligt for at berigtige.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås, at indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året.

Bestemmelsen indebærer, at udlejer, hvis varslingen indbringes for huslejenævnet, ikke kan opkræve den varslede lejeforhøjelse fuldt ud under huslejenævnets behandling af sagen. Udlejer kan alene opkræve en foreløbig lejeforhøjelse på 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

I stk. 3, 2. og 3. pkt., foreslås, at lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

Bestemmelsen indebærer, at skal lejen skal reguleres i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse, når nævnet har truffet afgørelse i sagen. Har den foreløbige forbedringsforhøjelse ikke kunnet dække den endelige forhøjelse, kan udlejer opkræve den resterende del af forbedringsforhøjelsen i overensstemmelse med varslingen, det vil sige tilbage til tidspunktet for forbedringsarbejdernes afslutning.

Udlejer er tillige afskåret fra at opkræve regulering af depositum og forudbetalt husleje, før nævnet har truffet afgørelse.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 14.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.12 og 2.3.2.12.

Til § 38

Efter den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 1 skal huslejenævnet på lejerens begæring, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgøre, om udlejerens har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 2, at § 14, stk. 2, om huslejenævnets mulighed for at give udlejerens frist til at berigtige formelle mangler, finder tilsvarende anvendelse, ved huslejenævnets behandling af sager efter § 15, stk. 1.

Endelig er det i den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 3, fastsat, at i ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 41, stk. 3, i lov om leje, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 9, i lov om leje, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lov om leje er åbenbart urimelig, og uenighed om beregninger af leje efter § 9 a og lejeforhøjelser varslet efter §§ 9 a eller 13 a.

I § 38, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet på lejerens begæring, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 37, stk. 1, skal afgøre, om udlejerens har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Hensigten med bestemmelsen er, at give lejerne mulighed for at indhente en afgørelse fra huslejenævnets i tilfælde, hvor der er uenighed om, hvorvidt udlejerens har gjort vilkår gældende, som er i strid med de nævnte regler. Lejernes adgang til at indbringe sådanne sager er uden frist.

I stk. 2 foreslås at § 37, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet ved formelle mangler af mindre betydning har mulighed for at pålægge udlejerens en frist til at berigtige forholdet med den virkning, at varslingen anses som gyldig. Huslejenævnets adgang hertil er begrænset til formelle mangler af mindre betydning, det vil sige, mangler som ikke har betydning for lejerens mulighed for at vurdere den varslede lejeforhøjelse.

I stk. 3 foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 67, stk. 3, og § 68, stk. 2, uenighed om lejerens ret efter § 143, stk. 2, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 139 er åbenbart urimelig, og uenighed om beregninger af leje efter § 9 a og lejeforhøjelser varslet efter §§ 26 eller 31.

Bestemmelsen giver beboerrepræsentanterne adgang til at indbringe sager for huslejenævnet på alle lejeres vegne.

De sager, som beboerrepræsentanterne kan indbringe, vedrører uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel 7, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 67, stk. 3, og § 68, stk. 2, uenighed om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 143, stk. 2, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 139 er åbenbart urimelig, og lejeforhøjelser varslet efter §§ 26 eller 31.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 15.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.12 og 2.3.2.12.

Til § 39.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 16, stk. 1, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i § 5.

Endvidere fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 16, stk. 2, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Efter det gældende § 34, stk. 1, i boligreguleringsloven straffes den med bøde, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 31, eller som i strid med § 32 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Efter det gældende § 34, stk. 2, i boligreguleringsloven kan der pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

I § 39, stk. 1, foreslås, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i §§ 19-22.

Med bestemmelsen kriminaliseres overtrædelse af bestemmelserne, idet den, der afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel eller aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i §§ 19-22, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Med henvisningen til §§ 19-22 må bestemmelsen forstås således, at det er aftale om byrdefulde vilkår *samlet set*, der er strafbart. Dette indebærer, at der kan aftales byrdefulde vilkår, hvis disse opvejes af lempelige vilkår, så der samlet set er ensartethed i de vilkår, som gælder for ejendommen.

Bestemmelsen omfatter ikke ejendomme omfattet af § 32, som har en leje fastsat efter reglerne i kapitel 4.

I stk. 2 foreslås, at med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 34., eller som i strid med § 35 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Efter bestemmelsen kan den udlejer, som opkræver en højere leje, end den huslejenævnet har truffet afgørelse om, blive straffet med bøde. Det vil sige, at opkræver en udlejer, efter at nævnet har nedsat lejen, denne med et højere beløb end fastsat af nævnet, kan udlejeren ifalde bødestraf. Det samme gælder, hvis udlejeren i strid med § 35. opsiger lejeren uden nævnets samtykke.

I stk. 3 foreslås, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Med bestemmelsen fastslås, at selskaber m.v. (juridiske personer) har strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel og kan straffes for at afkræve en lejer højere leje end tilladt

efter reglerne i dette kapitel. Ligeledes kan selskaber straffes for at aftale leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejerens end tilladt efter bestemmelserne i § 5.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 16.

Der henvises til lovforslagets almindelige bestemmelser pkt. 2.3.1.13 og 2.3.2.13.

Til § 40.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 1, at hvis udlejerens har opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerens vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Endvidere følger det af den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 2, at lejerens uanset stk. 1 ikke kan kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 3, at tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Det fremgår af den gældende § 34, stk. 3, i boligreguleringsloven, at § 17 finder tilsvarende anvendelse.

I § 40, stk. 1, foreslås, at har udlejerens opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerens vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Bestemmelsen fastlægger lejerens muligheder for dels at forlange for meget betalt husleje, depositum eller lignende tilbagebetalt dels forlange lejenedsættelse for fremtiden for sådanne beløb. Det følger af bestemmelsen, at lejerens efter fraflytning, skal gøre kravet gældende inden 1 år fra fraflytningstidspunktet. Hertil kommer, at forældelseslovens regler ligeledes gælder for disse tilbagebetalingskrav, herunder den almindelige forældelsesfrist på 3 år samt reglerne om afbrydelse af forældelsesfristen.

I stk. 2 foreslås, at lejerens uanset stk. 1 ikke kan kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Som undtagelse til reglen om tilbagebetalingskrav i stk. 1, er fastsat en særlig frist for krav om tilbagebetaling, som vedrører krav om tilbagebetaling af leje, der overstiger det lejedes værdi. For et sådan krav gælder, at det skal være indbragt for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales. Kravet fortabes dermed, hvis 1-års fristen overskrides. I disse tilfælde vil lejerens kunne forlange tilbagebetaling af for meget betalt husleje med virkning tilbage til den seneste huslejeregulering.

I *stk. 3* foreslås, at tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

For at sikre at det ikke skal kunne betale sig at opkræve for høj leje, depositum eller lignende er sådanne tilbagebetalingskrav omfattet af renteloven, hvorefter der kan kræves morarente.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 17.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.14 og 2.3.2.14

Til § 41.

I § 41, *stk. 1*, foreslås, at bestemmelserne i dette kapitel ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Den gældende boligreguleringslov indeholder ikke nærmere regler om de enkelte bestemmelsers fravigelighed, men det antages, at reglerne efter deres indhold er ufravigelige. Det foreslås derfor udtrykkeligt fastsat, at de fra boligreguleringsloven videreførte regler er ufravigelige. Der er således tale om en ny bestemmelse, som dog er udtryk for kodificering af gældende ret.

I *stk. 2* foreslås, at bestemmelserne i § 54 dog finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne kan fraviges for de lejemål, som er omfattet af § 54, det vil sige lejemål i ejendomme, som er taget i brug efter den 31. december 1991, de af bestemmelsen omfattede ombyggede erhvervslejemål samt de af bestemmelsen omfattede nyindrettede lejemål i en tagetage og lejemål i nypåbyggede etager. Endvidere kan reglerne fraviges for lejemål, som udlejes efter § 19, stk. 2, for så vidt angår huslejustilregulering i forhold til udviklingen i nettoprisindekset.

Bestemmelsen viderefører den gældende retsstilling.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.15 og 2.3.2.15

Til § 42.

Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren efter den gældende lejelovs § 47, stk. 1, forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

a) lejeforhøjelser efter § 58, stk. 3 og 4, og § 62 b og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b,

b) lejeforhøjelse efter tidligere gældende § 58 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 og aftalte forbedringer efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020,

c) lejeforhøjelser efter § 63 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,

d) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

e) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedringer,

f) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,

g) lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og

h) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra d dog ikke anvendelse.

Det fremgår af stk. 2, at ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål, der er forbedret efter § 58, stk. 3, og § 62 b, samt lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3-5, og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor udlændinge-, integrations- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse eller en aftale om grøn byfornyelse efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Efter den gældende lejelovs § 47, stk. 3, gælder, at ved sammenligningen af lejemål efter stk. 2 tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.

Efter stk. 4 kan krav om lejeforhøjelse tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Efter stk. 5 kan lejeforhøjelse kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

I § 42, stk. 1, foreslås, at hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Det er ikke enhver forskel mellem den gældende leje og det lejedes værdi, der kan begrunde en lejeforhøjelse efter bestemmelsen eller en lejenedsættelse efter § 46. Det er således en betingelse, at den gældende leje ligger henholdsvis væsentligt under eller over det lejedes

værdi. Om det er tilfældet afgøres efter stk. 3. Ved "væsentligt" forstås en forskel på i størrelsesordenen 10 pct i forhold til det lejedes værdi.

Er betingelsen for at regulere opfyldt, skal lejen reguleres til det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi. Lejefastsættelsen beror således på et konkret skøn med udgangspunkt i de momenter, der er angivet i stk. 3.

Ved indbringelse af sag for huslejenævnet om, hvorvidt lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, påhviler det nævnet at foretage de fornødne sammenligninger med andre lejemål for at fastlægge det lejedes værdi. I boligretten er det udlejeren, som i tilfælde af en tvist skal bevise, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Ved vurderingen af den gældende leje og det lejedes værdi ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer, som udlejeren har gennemført efter særlige lovbestemmelser, jf. stk. 1, nr. 1-3. Det gælder typisk forbedringer, der er udført med offentlig støtte, hvor lejeforhøjelsen er beregnet efter særlige regler. Bestemmelsen sikrer i den forbindelse, at udlejeren ikke kan kapitalisere den offentlige støtte eller opnår en gevinst ved, at det lejedes værdi i disse situationer stiger. Ved vurderingen skal der endvidere ses bort fra forbedringer og lejeforhøjelser, som udlejeren har gennemført efter aftale med lejerne og endelig forbedringer, som lejeren selv har udført og betalt for efter aftale med udlejeren eller i henhold til råderetsreglerne i LL § 62 a.

I stk. 1, nr. 1, foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra lejeforhøjelser efter § 130, stk. 1 og 2, og § 138 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, og forbedringer efter § 147, §§ 130, stk. 1, § 138 og forbedringer efter tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.

Bestemmelsen indebærer, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelser efter § 130, stk. 1, som handler om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, hvilket vil sige energimæssige forbedringer, som har til formål at sikre lejerne en besparelse i energiforbruget, og for arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan efter § 147, jf. § 130, stk. 2. Bestemmelsen indebærer endvidere, at en lejeforhøjelse efter § 130, stk. 1 og 2, kan gennemføres og opretholdes, selvom lejen for lejermålet kommer til at overstige det lejedes værdi.

Endvidere fremgår det, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelser efter og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, jf. tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Lejeforhøjelser efter disse bestemmelser bygger på en aftale mellem udlejeren og lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, hvor aftalen om selve lejeforhøjelsen sker efter § 130.

Endelig sikrer bestemmelsen, at lejen for lejermål, der er forbedret efter en aftale i henhold til § 138, og hvor lejeforhøjelsen ligeledes er fastsat aftalemæssigt, ikke efterfølgende nedsættes efter en vurdering af det lejedes værdi. § 138 finder kun anvendelse i den periode, hvor aftalen er gældende, det vil sige indtil genudlejning.

§ 147, § 130, stk. 1 og 2, og § 138 viderefører henholdsvis §§ 46 a, stk. 3, 58, stk. 3 og 4, og 62 b i den gældende lejelov.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra lejeforhøjelser efter § 63 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010.

Bestemmelsen indebærer, at der ved vurdering af det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelse og forbedringsarbejder m.v., der er gennemført efter de tidligere gældende regler om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond i kapitel X A i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010. Ordningen indebærer, at der skulle ske afsætning til forbedringer i bestemte ejendomme i uregulerede kommuner.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Bestemmelsen indebærer, at der ved vurdering af det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelse og forbedringsarbejder m.v., der er gennemført efter den tidligere og nugældende sanerings- og byfornyelseslovgivning.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Bestemmelsen indebærer, at udlejereren ikke kan gennemføre en forhøjelse af lejen med henvisning til, at lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi som følge af en forbedring, som den aktuelle lejer selv har udført med tilladelse fra udlejereren eller i henhold til råderetsreglerne efter § 146.

I stk. 2 foreslås, at ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejlighed eller enkeltværelse til beboelse med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Bestemmelsen indeholder sammen med stk. 3 hovedbestemmelserne om indholdet af det lejedes værdi. Ansættelsen af lejen til det lejedes værdi beror på et samlet skøn over de forhold, der er nævnt i stk. 2 og 3.

Bestemmelsen indebærer, at der ved afgørelsen af, om lejen er væsentligt under det lejedes værdi, skal sammenlignes med lejen for sammenlignelige lejemål. Da den leje, der sammenlignes med, skal være almindeligt gældende, må sammenligningen bero på flere sammenligningslejemål, hvor det er muligt. Lejen i de sammenlignelige lejemål skal så vidt muligt være fastsat efter de samme kriterier. Det vil sige efter reglerne om det lejedes værdi.

Det bemærkes, at der ved fastsættelsen af det lejedes værdi i småejendomme i regulerede kommuner gælder særlige regler om lejefastsættelsen, jf. § 32. Lejen i disse lejemål kan ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

De sammenlignelige lejemål skal geografisk ligge i samme kvarter eller område som det lejemål, der skal vurderes. Dette indebærer bl.a., at der ikke bør sammenlignes med lejeniveauet i hele kommunen. Sammenligningslejemålene behøver dog ikke nødvendigvis at ligge i samme kommune. Der er således ikke noget til hinder for, at sammenligningslejemål

kan ligge på den anden side af kommunegrænsen, hvis det mest nærliggende sammenligningsgrundlag ligger i nabokommunen.

At sammenligningslejemålene skal være "tilsvarende" indebærer ikke, at de skal være ens. Lejemål, der opfylder ovenstående betingelser for at kunne indgå i en sammenligning, kan således godt på enkelte punkter afvige fra det lejemål, hvor det lejedes værdi skal fastsættes, med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Det vil i givet fald være nødvendigt at korrigere for afvigelserne.

Ved "beliggenhed" forstås den faktiske fysiske placering af lejemålet, både i det pågældende område eller kvarter, og i gaden eller ejendommen, herunder fx om lejemålet er beliggende tæt på trafikerede veje.

Ved "kvalitet" og "udstyr" forstås det lejedes standard i forhold til fx materialevalg, adgangsforhold, indretning m.v. og udstyr i form af fx køkken- og baderumsfaciliteter og elevator.

Ved sammenligningen af "vedligeholdelsesstanden" for det lejemål, der er varslet lejeforhøjelse for efter stk. 1, og de sammenlignelige lejemål, skal der tages udgangspunkt i lejemålenes værdi i den stand, som parterne efter retsforholdet har krav på og ikke den aktuelle faktiske stand. Hvis udlejeren ikke opretholder den tilstand, som lejereren efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på, har lejereren mulighed for at indbringe sag herom for huslejenævnet.

I huslejenævnet påhviler det nævnet at foretage den fornødne sammenligning med tilsvarende lejemål for at fastlægge det lejedes værdi. I boligretten er det den part, som kræver lejeregulering, der har bevisbyrden.

I øvrigt må sammenligningslejemålenes lejevilkår tages i betragtning ved vurderingen, hvis det er relevant for lejens størrelse. Det kan fx være særlige vilkår om vedligeholdelsespligtens omfang.

I *stk. 3* foreslås, at ved sammenligningen af lejemål efter *stk. 2* tillægges det vægt, når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at det tillægges vægt, når et sammenligningslejemåls leje har været genstand for særskilt prøvelse. På den måde vil sammenligningslejemål med en prøvet og godkendt leje altså som udgangspunkt vægte tungere end sammenligningslejemål med en leje, som ikke har været prøvet.

Det er stadig en forudsætning for sammenligningen, at lejemålet er sammenligneligt efter de i *stk. 2* oplistede kriterier.

Uprøvede sammenligningslejemål vil herefter som udgangspunkt kun tillægges bevisværdi, såfremt der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Forstået således, at er der fremlagt nok sammenligningslejemål med en leje, som har været prøvet, til at det lejedes værdi er tilstrækkeligt belyst, vil lejemål med en uprøvet leje ikke kunne tillægges værdi. Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at lejen i tvister om det lejedes værdi kan fastsættes alene med henvisning til sammenligningslejemål med en leje, som ikke er prøvet.

Dette vil være tilfældet, når der ikke findes sammenligningslejemål med en leje, som er prøvet, eller når sammenligningslejemål på grund af de øvrige kriterier i stk. 2 ikke vurderes egnede som grundlag for fastlæggelse af det lejedes værdi for det omtvistede lejemål.

Den påkrævede prøvelse kan være sket både hos huslejenævnene, ankenævnet eller hos domstolene.

Bestemmelsen er heller ikke til hinder for, at huslejenævnene kan afsige afgørelser med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveauet i området.

I *stk. 4, nr. 1*, foreslås, at der ved sammenligningen, jf. stk. 2, ses bort fra lejemål, der er forbedret efter § 130, stk. 1, og § 138.

I bestemmelsen er en opregning af lejemål, der skal ses bort fra ved sammenligningen, jf. stk. 2. Bestemmelsen opregner således, hvilke lejemål der ikke kan indgå i sammenligningsgrundlaget, når størrelsen af det lejedes værdi skal vurderes. Bestemmelsen sikrer, at lejemål, der er undergivet særlige regler om lejefastsættelse, ikke kommer til at påvirke det lejedes værdi.

Bestemmelsen indebærer, at lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomisk rentable forbedringer efter § 130, stk. 1, ikke skal indgå i sammenligningsgrundlaget, når størrelsen af det lejedes værdi skal afgøres. Bestemmelsen indebærer endvidere, at lejemål, der er forbedret efter en aftale i henhold til § 138, hvorefter udlejeren og lejereren kan indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden, og hvor lejeforhøjelsen ligeledes er fastsat aftalemæssigt, ikke skal indgå i sammenligningsgrundlaget. Bestemmelsen hindrer, at disse typer forbedringer, hvor lejeforhøjelsen fastsættes efter særlige regler, der medfører en højere leje end efter de almindelige regler, kommer til at påvirke størrelsen af det lejedes værdi.

§ 130, stk. 1, og § 138 viderefører § 58, stk. 3, og § 62 b i den gældende lov om leje.

I *stk. 4, nr. 2*, foreslås, at der ved sammenligningen, jf. stk. 2, ses bort fra lejemål omfattet af §§ 49-51 samt kapitel 5..

Bestemmelsen indebærer, at der ved vurderingen af det lejedes værdi ikke sammenlignes med lejemål omfattet af §§ 49-51 om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri.

Lejeniveauet for det indeksfinansierede boligbyggeri og boligbyggeri opført af realrenteafgiftspligtige investorer vil herefter ikke påvirke lejeniveauet for beboelsesejendomme i øvrigt. Bestemmelsen indebærer endvidere, at der ved den omtalte vurdering ikke kan sammenlignes med lejemål omfattet af reglerne i kapitel 3 om fri leje.

Efter disse regler kan lejen efter aftale fastsættes frit for lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, ombyggede erhvervslejemål og nyindrettede boliger i en tagetage. Bestemmelsen sikrer, at lejeniveauet i boliger med en særlig gunstig lejefastsættelse ikke får afsmittende virkning på lejeniveauet for de boliger, der er omfattet af lovens almindelige lejefastsættelsesregler.

§§ 49-51 samt kapitel 5 viderefører henholdsvis kapitel VIII A og § 53, stk. 3-6, i den gældende lejelov.

I *stk. 4, nr. 3*, foreslås, at der ved sammenligningen, jf. stk. 2, ses bort fra lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Bestemmelsen indebærer, at lejemål, som er byfornyede eller sanerede ikke kan anvendes som sammenligningslejemål ved fastlæggelse af det lejedes værdi, da der er ydet offentlig støtte til forbedringsarbejderne. Bestemmelsen sikrer, at lejeniveauet i disse boliger ikke får afsmittende virkning på lejeniveauet for boliger, der er omfattet af lovens almindelige lejefastsættelsesregler.

I stk. 5 foreslås, at krav om lejeforhøjelse tidligst kan få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Ved "lejeforholdets begyndelse" forstås det tidspunkt, hvor lejeren efter aftalen har fået stillet det lejede til rådighed. Bestemmelsen vedrører kun lejeforhøjelser efter reglerne om det lejedes værdi. Lejeforhøjelser som følge af henholdsvis stigning i ejendommens skatter og afgifter eller forbedringer af lejemålet indebærer således ikke, at der indtræder en ny periode på 2 år. Hvis udlejerens har varslet en lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter, og lejeren gør indsigelse med den følge, at udlejerens frafalder varslingen, er dette ikke ensbetydende med, at udlejerens først kan varsle igen, når der er gået 2 år. Udlejerens kan således godt varsle igen.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lov om leje § 47 om udlejerens mulighed for at kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi.

Den gældende lov om leje § 47, stk. 1, foreslås forenklet ved sammenskrivning af punkterne a-h.

Bestemmelsen i den gældende lejelovs § 47, stk. 4, om at udlejerens kan kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelighed, når udlejerens har forbeholdt sig dette foreslås flyttet til den generelle bestemmelse om varsling i § 44, stk. 5.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.2. og 2.4.2.1.

Til § 43.

Efter den gældende lov om leje § 47 a skal lejen for understøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Efter stk. 2 kan krav om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, varsles en gang årligt.

Efter stk. 3 kan lejeforhøjelse kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejerens har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Det fremgår af stk. 4, at hvis lejen overstiger det lejedes værdi efter stk. 1, kan lejeren forlange lejen nedsat hertil.

Det fremgår af stk. 5, at hvis lejen efter stk. 4 nedsættes, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

I § 43, stk. 1, foreslås, at lejen for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, til enhver tid skal være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 42, stk. 2, 1. pkt., og stk. 4. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Bestemmelsen indebærer, at lejen for ustøttede private plejeboliger fastsættes som en sammenligningsleje. Sammenligningen skal herefter ske med den leje, som er almindeligt gældende for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. For så vidt angår »art« følger det udtrykkeligt af bestemmelsen, at der skal sammenlignes med støttede ældre- og plejeboliger i kommunen. Ved en sammenligning af kvalitative forhold vil det eksempelvis tillægges betydning, om der i boligens areal indgår relativt store fællesarealer.

I stk. 2 foreslås, at krav om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, kan varsles en gang årligt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren en gang om året kan regulere lejen til det lejedes værdi, jf. stk. 1. Med en gang om året menes, at der skal være gået mindst 12 måneder siden seneste lejeforhøjelse, men ikke nødvendigvis fra lejeaftalens indgåelse. Bestemmelsen skal sikre, at lejen til enhver tid svarer til lejen for støttede ældre- eller plejeboliger.

I stk. 3 foreslås, at såfremt lejen overstiger det lejedes værdi efter stk. 1, kan lejeren forlange lejen nedsat hertil.

Bestemmelsen indebærer, at lejeren kan forlange lejenedsættelse, hvis lejen overstiger det lejedes værdi. Der henvises i øvrigt til § 45 om lejerens adgang til at få lejen sat ned, hvis lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

I stk. 4 foreslås, at såfremt lejen nedsættes efter stk. 3, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

I tilfælde af lejenedsættelse kan lejeren efter bestemmelsen kræve det for meget betalte tilbagebetalt med tillæg af forrentning efter § 44. Der henvises i øvrigt til § 45, stk. 3, om lejerens krav på tilbagebetaling, når lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

I stk. 5 foreslås, at § 45, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse for ustøttede private plejeboliger.

Bestemmelsen indebærer, som det fremgår af § 45, stk. 4, at en sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales. I ejendomme med beboerrepræsentation indebærer bestemmelsen endvidere, at beboerrepræsentanterne kan kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen i den situation anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen, jf. 45, stk. 5.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lov om leje § 47 a om fastsættelse af lejen for ustøttede private plejeboliger. Den gældende § 47 a, stk. 3, om varsling af lejeforhøjelse i uopsigelige lejemål, som er identisk med den gældende § 47, stk. 4, flyttes til § 44, stk. 5. For at samle reglerne om lejefastsættelse for ustøttede private plejeboliger flyttes § 49, stk. 6, i den gældende lov om lejemed en sproglig ændring til § 43 som et nyt stk. 6. Der er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.3. og 2.4.2.2.

Til § 44.

Efter den gældende lejelovs § 48 kan lejeforhøjelse efter § 47 eller § 47 a gennemføres med 3 måneders varsel.

Efter stk. 2 skal kravet om lejeforhøjelse fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det fremgår af stk. 3, at hvis lejerens ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Af stk. 4 fremgår, at indtil huslejenævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerens af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 6, stk. 3.

I § 44, stk. 1, foreslås, at lejeforhøjelse efter § 42 eller § 43 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Efter § 42 og § 43 kan udlejeren kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi. Bestemmelsen indebærer, at udlejeren kan gennemføre sådanne lejeforhøjelser med 3 måneders varsel. Varslet på 3 måneder svarer til det sædvanlige opsigelsesvarsel på 3 måneder. Uanset dette kan udlejeren også i de tilfælde, hvor parterne har aftalt et længere opsigelsesvarsel end 3 måneder, varsle lejeforhøjelse med 3 måneders varsel.

I stk. 2 foreslås, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren i lejeforhold omfattet af § 42 og § 43 skriftligt skal fremsætte kravet om lejeforhøjelse overfor hver enkelt lejer med de i bestemmelsen nærmere angivne oplysninger. Varsler udlejeren ensartede lejeforhøjelser overfor flere lejere, er der ikke krav om, at det sker på samme tid overfor alle lejerne.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at udlejeren i de af bestemmelsen omfattede lejemål skal angive lejeforhøjelsens størrelse, og at udlejeren skal angive forskellen på den gældende og den forhøjede leje. Det er ikke et gyldighedskrav, at udlejeren angiver den forhøjede leje, men det vil dog være hensigtsmæssigt at angive den forhøjede leje af hensyn til den fremtidige lejebetaling.

Betingelsen om, at udlejeren skal oplyse om grunden til lejeforhøjelsen, indebærer, at lejerens skal oplyses om, at lejen forhøjes, fordi udlejeren er af den opfattelse, at lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi. Det er således ikke tilstrækkeligt, at udlejeren blot henviser til lovbestemmelsen uden at gengive dens indhold. Hvis udlejeren ikke opfylder

betingelserne i bestemmelsen, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt. Udlejeren må herefter varsle lejeforhøjelse på ny med 3 måneders varsel.

Betingelsen om, at lejeren skal oplyses om indsigelsesadgang, indebærer, at udlejeren i varslingen klart og tydeligt skal angive, at lejeren skriftligt kan fremsætte indsigelse mod lejeforhøjelsen, at indsigelsen skal sendes til udlejeren, og at indsigelsen skal fremsættes senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, jf. stk. 3.

I *stk. 3* foreslås, at hvis lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Bestemmelsen indeholder ikke særlige krav til indholdet af lejerens skriftlige indsigelse, herunder krav om begrundelse. Det skal bare stå klart for udlejeren, at lejeren gør indsigelse, og at udlejeren skal indbringe kravet om lejeforhøjelse for huslejenævnet, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet.

Fristen for lejerens indsigelse begynder, når kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren. Indsigelsen er rettidig, hvis lejeren har sendt indsigelsen inden 6-ugers fristens udløb. Udlejeren bærer forsendelsesrisikoen, da indsigelsen må sidestilles med en pligtmæssig reklamation. Fremsætter lejeren ikke indsigelse indenfor fristen, har lejeren accepteret lejeforhøjelsen. Lejeren vil i den situation dog efterfølgende kunne få prøvet den samlede leje efter lovens § 45. Lejerens indsigelse om, at varslingen er ugyldig på grund af formelle fejl bortfalder ikke, selvom den fremsættes efter 6-ugers fristen. Indsigelsen kan dog efter omstændighederne efterfølgende fortabes som følge af lejerens passivitet.

I *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås, at indtil huslejenævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året.

Bestemmelsen indebærer, at indbringelse for huslejenævnet får delvis opsættende virkning, idet udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, kun kan oppebære en lejeforhøjelse på 15 kr. pr. m².

I *stk. 4, 2. og 3. pkt.*, foreslås, at lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

Når huslejenævnet har afgjort kravet om lejeforhøjelse, har udlejeren pligt til at regulere lejen i overensstemmelse med afgørelsen. Udlejeren har ligeledes pligt til at regulere depositum og forudbetalt leje, når nævnets afgørelse foreligger. Lejeren kan ikke forlange at regulering af depositum og forudbetalt leje på et tidligere tidspunkt. Den del af huslejeforhøjelsen, som udlejeren under sagens behandling har været afskåret fra at opkræve, kan forlanges efterbetalt.

I *stk. 4, 4. pkt.*, foreslås, at tilbagebetaling til lejeren af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 15, stk. 3.

Beløbet forrentes således fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv.

I stk. 5 foreslås, at lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren er afskåret fra at kræve lejeforhøjelse, hvis lejeaftalen er uopsigelig, og udlejeren ikke har taget forbehold. Bestemmelsen er i overensstemmelse med almindelige kontraktsretlige grundsætninger for vedvarende retsforhold, nemlig at den ene part - når særligt forbehold herom ikke er taget og i det omfang, der ikke gælder særlige lovbestemmelser, ikke ensidigt kan ændre vilkårene til skade for den anden part, så længe opsigelse er udelukket.

Bestemmelsen viderefører i stk. 1 – 4 den gældende lov om leje § 48. Stk. 5 er en videreførelse af den gældende lov om leje § 47, stk. 4, og § 47 a, stk. 3. Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.2.1. og 2.4.2.3.

Til § 45.

Det fremgår af den gældende lov om leje § 49, at hvis lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Af stk. 2 fremgår det, at ved afgørelse efter stk. 1, skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2 og 3, nævnte omstændigheder.

Efter stk. 3 kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt, hvis lejen nedsættes efter stk. 1.

Efter stk. 4 skal sag om nedsættelse af lejen indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Det fremgår af stk. 5, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

Efter stk. 6 gælder bestemmelserne i stk. 1-3 ikke for ustøttede private plejeboliger.

I § 45, stk. 1, foreslås, at såfremt lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 42, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen finder anvendelse, hvis lejeniveauet i området falder som følge af vigende efterspørgsel. Endvidere kan bestemmelsen anvendes, hvor den samlede leje efter gennemførelsen af en forbedringsforhøjelse, som ikke er prøvet ved huslejenævnet, væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Bestemmelsen kan således anvendes til at forlange lejen nedsættelse efter lejeaftalens indgåelse, hvis lejeren finder, at lejen på aftaletidspunktet væsentligt overstiger det lejedes værdi. Reglen i § 42, stk. 1, om udlejerens mulighed for at kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi, finder anvendelse ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi. Der henvises til bemærkningerne til § 42, stk. 1.

Lejeren kan som udgangspunkt kræve lejen nedsættelse uanset aftalt uopsigelighed.

I *stk. 2* foreslås, at ved afgørelse efter *stk. 1* skal der tages hensyn til de i § 42, *stk. 2-4*, nævnte omstændigheder.

Efter § 42, *stk. 2* og *3*, skal der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi foretages en sammenligning med sammenlignelige lejemål. Der henvises til bemærkningerne til § 43, *stk. 2* og *3*.

I *stk. 3* foreslås, at nedsættes lejen efter *stk. 1*, kan lejerens krav på meget betalte tilbagebetalt.

Bestemmelsen regulerer lejerens ret til tilbagebetaling, når lejen nedsættes med henvisning til, at lejen ligger væsentligt over det lejedes værdi. Lejerens krav på tilbagebetaling forældes efter forældelseslovens almindelige regler. Som udgangspunkt indebærer dette, at forældelse indtræder efter 3 år regnet fra forfaldstiden for lejebetalingen.

Lejerens krav på tilbagebetaling forrentes fra de faktiske lejebetaling efter rentelovens regler.

I *stk. 4* foreslås, at sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Bestemmelsen indebærer, at lejerens krav er afskåret fra at kræve lejenedsættelse både med tilbagevirkende kraft og med virkning for fremtiden, hvis lejerens krav ikke indbringer sag herom for huslejenævnet inden 1 år efter den første lejebetaling efter aftalens indgåelse eller efter lejeforhøjelse. Efter 1-års fristens udløb kan lejerens krav alene kræve lejenedsættelse med henvisning til aftalelovens § 36.

En hvilken som helst lejeforhøjelse afbryder fristen, herunder også fx en aftalt regulering af lejen efter nettoprisindeks. Bestemmelsen indebærer, at lejerens krav får en ny mulighed for at få prøvet den samlede leje, hvis udlejerens krav kræver lejeforhøjelse efter flere år uden lejeforhøjelse. Prøvelsesadgangen er ikke begrænset til den seneste lejeforhøjelse. Bestemmelsen forhindrer således ikke, at huslejenævnet eller domstolene ved en tvist om lejens størrelse fastsætter lejen til et lavere beløb end den leje, der var gældende 1 år før indbringelse af sag om lejens størrelse for huslejenævnet, men tilbagebetaling af for meget betalt leje kan alene kræves med virkning fra det tidspunkt, hvor lejen senest er blevet reguleret.

I *stk. 5* foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

Bestemmelsen indebærer, at beboerrepræsentationen uden en fuldmagt fra den enkelte lejer kan indbringe en sag om nedsættelse af lejen for huslejenævnet på vegne af lejerne i ejendommen. Hvis lejerens krav ikke indtræder i sagen, må beboerrepræsentanterne selv afholde udgifterne ved at føre sagen. Hvis lejen nedsættes, og lejerens krav på tilbagebetaling af den for meget betalte leje, kan det anses for urimeligt. Beboerrepræsentanterne kan i den situation derfor kræve tilbagebetalingsbeløbet anvendt til dækning af deres udgifter.

Fristen for indbringelse af sag om nedsættelse af lejen efter *stk. 4* gælder tilsvarende for beboerrepræsentationens indbringelse for huslejenævnet.

Bestemmelsen viderefører i den gældende lov om leje § 49, *stk. 1-5*. Det gældende *stk. 6*, om at bestemmelsen i *stk. 1-3* ikke gælder ustøttede private plejeboliger videreføres med

sproglige ændringer i det foreslåede § 43. Der er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.5. og 2.4.2.4.

Til § 46

Det fremgår af § 50 i den gældende lejelov, at hvis de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen forøges, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Efter stk. 2 fordeles lejeforhøjelsen i forhold til den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje - lejeværdi. For lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i §§ 10 og 11 i denne lov.

Efter stk. 3 kan lejeforhøjelsen gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Efter stk. 4 skal kravet om lejeforhøjelse fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det fremgår af stk. 5, at hvis lejerer ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

I § 46, stk. 1, foreslås, at forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Bestemmelserne i §§ 46-48 om lejeregulering som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter gælder både for lejemål omfattet af dette kapitel, kapitel 3, og kapitel 5 om fri leje. I lejemål omfattet af kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, kan udlejeren også vælge at regulere lejen som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter efter reglerne om omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Bestemmelsen omfatter alle ejendomsskatter, herunder også dækningsafgift. Dækningsafgift er en ejendomsskat, som påhviler visse erhvervslejemål.

At lejeforhøjelsen alene kan varsles overfor de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som skatten vedrører, indebærer, at stigninger i dækningsafgift, der som nævnt vedrører erhvervsdrift, efter bestemmelsen ikke kan begrunde en lejestigning for rene beboelseslejemål. I ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3 kan stigninger i dækningsafgiften dog også varsles overfor ejendommens beboelseslejemål som følge af den særlige fordeling af lejeforhøjelse i sådanne ejendomme, jf. § 46, stk. 2.

Bestemmelserne i §§ 46-48 om lejeregulering som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter mv. bygger på et refusionsprincip. Udlejeren har således mulighed for at få dækket de udgifter til skatter og afgifter, som udlejeren skal betale, hos lejerne. For fredede ejendomme kan ejendomsskatter dog indregnes i lejeforhøjelsen, selv om den konkrete ejendom i kraft af en bevaringsdeklaration er fritaget for ejendomsskat, jf. § 48, stk. 1, og bemærkningerne hertil.

Lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendommens skatter- og afgifter kan kræves uanset aftalt uopsigelighed. Det indebærer, at udlejeren ved aftalt uopsigelighed kan regulere lejen, selvom udlejeren ikke har taget forbehold herom i lejeaftalen.

I *stk. 2* foreslås, at lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje - lejeværdi. For lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne i §§ 19-31 er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i §§ 27 og 28.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhøjelsen skal fordeles efter den gældende leje eller lejeværdi. Er lejemålet omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i §§ 19-31, skal lejeforhøjelsen dog fordeles på samme måde som den omkostningsbestemte leje, jf. §§ 27 og 28. Det indebærer, at fordeling mellem beboelsesdelen og den del, der vedrører andet end beboelse, først skal ske efter bruttoetageareal. Den indbyrdes fordeling mellem beboelseslejemålene skal herefter ske efter deres indbyrdes værdi.

Der henvises til bemærkningerne til §§ 27 og 28.

I *stk. 3* foreslås, at lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren kan opkræve lejeforhøjelsen med tilbagevirkende kraft fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelsen fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt. Det pågældende tidspunkt skal forstås som begyndelsen af den periode, som udgiften vedrører. Det har således ikke betydning, hvornår udlejeren har modtaget underretning om ændringen.

Adgangen til at regulere lejen med tilbagevirkende kraft omfatter alene det sidste års stigninger i ejendomsskatterne. Ikke-opkrævede stigninger fra tidligere år kan alene opkræves med virkning for fremtiden. Udlejeren taber således lejeforhøjelsen for den tid, der er gået, hvis udlejeren undlader at varsle lejeforhøjelse som følge af stigninger i skatter og afgifter. Ved beregningen af en ny lejeforhøjelse, kan udlejeren dog tage udgangspunkt i udgiftsniveauet fra den seneste varsling, selvom varslingen ligger flere år tilbage.

I *stk. 4* foreslås, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. *stk. 5*. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Kravet om, at varslingen skal indeholde en beregning af lejeforhøjelsen, indebærer, at udlejeren skal oplyse om størrelsen af de skatter, der er indregnet i den gældende leje, da oplysningen udgør udgangspunktet for beregningen. Størrelsen af de skatter, der er indregnet i den gældende leje, vil typisk fremgå af parternes aftale. Er det ikke angivet udtrykkeligt i lejeaftalen, må den leje, der er angivet i lejeaftalen anses for at indeholde de skatter og afgifter, der påhviler ejendommen ved lejemålets indgåelse. De gældende skatter- og afgifter kan endvidere fremgå af en senere lejeforhøjelse.

Reguleringen af lejen efter reglerne i §§ 46-48 beregnes herefter på grundlag af en samlet opgørelse af stigning eller fald i de udgifter, der er omfattet af bestemmelserne. Alle relevante poster skal indgå. De udgifter, der indgår i den gældende leje, sammenholdes under et med de nu aktuelle udgifter.

Opfylder varslingen ikke kravene i bestemmelsen, er varslingen ugyldig, og udlejereren er henvist til at varsle lejeforhøjelse på ny med 3 måneders varsel.

I stk. 5, 1. pkt., foreslås, at vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejereren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes.

Fristen for lejerens indsigelse løber fra det tidspunkt, kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejereren. Indsigelsen er rettidig, hvis lejereren har sendt indsigelsen inden 6-ugers fristens udløb. Udlejereren bærer forsendelsesrisikoen, da indsigelsen må sidestilles med en pligtmæssig reklamation. Fremsætter lejereren ikke indsigelse indenfor fristen, har lejereren accepteret lejeforhøjelsen. Lejereren vil efterfølgende kunne få prøvet den samlede leje efter lovens § 38 eller § 45. Lejerens indsigelse om, at varslingen er ugyldig på grund af formelle fejl, bortfalder ikke, selvom den fremsættes efter 6-ugers fristen. Indsigelsen kan efter omstændighederne efterfølgende fortabes som følge af lejerens passivitet.

Lejerens indsigelse skal angive, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes.

I stk. 5, 2. pkt., foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt.

Bestemmelsen indebærer, at i ejendomme med beboerrepræsentation har beboerrepræsentanterne mulighed for at gøre indsigelse til udlejereren mod kravet om lejeforhøjelse på samtlige lejeres vegne senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejerne. Indsigelsen skal være skriftlig, og angive på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Der henvises til bemærkningerne til stk. 1.

I stk. 5, 3. pkt., foreslås, at udlejereren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Har lejereren eller beboerrepræsentanterne rettidigt fremsat en specificeret indsigelse, skal udlejereren indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde lejeforhøjelsen. Gør udlejereren ikke det, mister udlejereren sit krav om lejeforhøjelse. Det gælder dog kun de punkter, som er omfattet af lejerens eller beboerrepræsentanternes indsigelse.

Bestemmelsen viderefører med enkelte sproglige ændringer den gældende lov om leje § 50 om udlejerens mulighed for at kræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendomsskatter på ejendommen. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.6. og 2.4.2.5.

Til § 47.

Efter den gældende lov om leje § 51 gælder reglerne i § 50 også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Efter den gældende § 51, stk. 2 gælder reglerne i § 50 også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejerens, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

I § 47, *stk. 1*, foreslås, at reglerne i § 46 også gælder, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i § 46 om udlejerens mulighed for at kræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendomsskatter på ejendommen også gælder i forbindelse med nye eller forøgede afgifter. Angivelsen af udgifter i bestemmelsen er ikke udtømmende. Det afgørende er, om udgiften har karakter af en driftsudgift vedrørende ejendommen, og om den opkræves efter offentligt fastsatte eller godkendte takster i modsætning til engangsudgifter, jf. *stk. 2*.

Nogle af udgifterne er afhængige af forbruget, fx udgiften til vand eller renovation.

Bestemmelserne i §§ 46-48 giver alene mulighed for at opkræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i takster.

Ved varsling af stigninger i forbrugsafhængige afgifter beregnes stigningen på baggrund af det hidtidige forbrug ganget op med henholdsvis den hidtidige og den nye takst. Forbruget, der lægges til grund, skal afspejle ejendommens aktuelle sædvanlige forbrug. Det kan fx ske ved at beregne forbruget som gennemsnittet af ejendommens forbrug de sidste 3 år. Usædvanligt forbrug, som skyldtes enkelte lejere eller udlejerens, fx på grund af uheld eller mangler ved anlægget, må holdes uden for beregningen.

Udlejeren kan ikke varsle lejeforhøjelse alene med henvisning til øget forbrug. For ejendomme, der er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje kan udlejerens dog varsle lejeforhøjelse som følge af stigninger i forbruget efter reglerne om omkostningsbestemt lejeforhøjelse i lovens kapitel 3.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til § 46.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås, at reglerne i § 46 også gælder, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige.

Pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige, som skal betales som løbende driftsudgifter, kan udlejerens efter bestemmelsen varsle lejeforhøjelse efter reglerne i § 46. Der henvises til bemærkningerne hertil.

I *stk. 2, 2. og 3. pkt.*, foreslås, at er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejerens, når ydelsen er betalt, opkræve bidraget hos lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i

løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Er udgifterne pålagt som en engangsydelse evt. opdelt i flere rater, kan udlejereren få refunderet sine afholdte udgifter fra lejerne gennem en tidsbegrænset lejeforhøjelse over en 10-årig periode. Efter udløbet af perioden bortfalder lejeforhøjelsen.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås, at reglerne i § 50 også gælder udgifter til dækning af konsulentbistand i henhold til § 4 b, stk. 1, 2. pkt. i lov om privat byfornyelse.

I forbindelse med gennemførelse af projekter efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse har et flertal af lejerne mulighed for at beslutte at antage konsulentbistand, jf. § 4 b, stk. 1, 2. pkt., i lov om privat byfornyelse. Det foreslås, at udligningen af udgifterne til konsulentbistanden, sker efter bestemmelserne i § 46., det vil sige gennem en lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som har besluttet at antage konsulentbistand.

I stk. 3, 2. pkt., foreslås, at udlejereren, når udgiften er betalt, kan udligne denne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 12 måneder har dækket udlejerens udlæg med sædvanlige finansieringsudgifter.

Bestemmelsen vedrører størrelsen af den lejeforhøjelse, udlejereren kan opkræve, når han har betalt udgiften til konsulentbistanden, jf. 1. pkt. Lejeforhøjelsen kan udgøre et beløb, der i løbet af 12 måneder har dækket udgifterne til udlejerens udlæg for konsulentbistanden.

I stk. 3, 3. pkt. foreslås, at lejeforhøjelsen dog alene kan opkræves med lige store beløb hos de lejere, som har antaget konsulentbistand, jf. 1. pkt., og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Bestemmelsen vedrører fordelingen af lejeforhøjelsen på de aktuelle lejemål. Efter forslaget skal fordelingen af lejeforhøjelsen på de enkelte lejere, ske med lige store beløb hos de lejere, som har antaget konsulentbistanden. Efter perioden på 12 måneder, jf. 2. pkt. bortfalder lejeforhøjelsen.

Bestemmelsen viderefører § 51, stk. 1 og stk. 2, 1.-3. pkt., i den gældende lejelov. § 51, stk. 2, 4. pkt. foreslås ikke videreført, idet bestemmelsen vurderes forbundet med unødigt administrativ besvær ligesom bestemmelsen ministeriet bekendt ikke anvendes i praksis. § 51, stk. 3, foreslås ikke videreført, idet bestemmelsen vurderes at være overflødig. § 51, stk. 4, videreføres med sproglige ændringer.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.6. og 2.4.2.5.

Til § 48.

Efter den gældende § 52, stk. 1, i lov om leje, skal udlejereren såfremt skatter, afgifter og bidrag, som nævnt i lovens §§ 50 og 51, bortfalder eller nedsættes, med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Efter stk. 2 skal udlejeren give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

I § 48, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at hvis de i §§ 46 og 47 nævnte skatter, afgifter og bidrag bortfalder eller nedsættes, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nedsættes ejendommens skatter, afgifter, udgifter og bidrag omfattet af § 46 og 47 indebærer bestemmelsen, at lejerne har krav på en tilsvarende lejenedsættelse. Dette gælder, uanset om det faldende niveau vedrører skatter, afgifter, udgifter og bidrag, der er varslet efter reglerne om omkostningsbestemt leje eller efter §§ 46 og 47. Lejeren har alene krav på lejenedsættelse som følge af faldende takster og ikke som følge af et faldende forbrug.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at udlejeren ikke skal foretage lejenedsættelse, hvis bortfald eller nedsættelse af skatter, afgifter, og bidrag samtidig udlignes eller overstiges af nye forøgede skatter, afgifter, udgifter eller bidrag.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren ikke behøver at udarbejde to varslinger ved en stigning og et fald i enkelte poster. Udlejeren kan udligne fald og stigninger, når de vedrører det samme kalenderår. Bestemmelsen indebærer endvidere, at der kun udløses pligt til nedsættelse, hvis saldoen af samtlige ovennævnte udgifter vedrørende samme kalenderår i forhold til de forud for varslingen gældende udgifter til skatter, afgifter, udgifter og bidrag udviser et fald. Reglerne om lejeregulering efter bestemmelsen på grund af nedsættelse af de nævnte udgiftsposter er således parallelle med reglerne om lejeregulering som følge af stigning i de pågældende udgiftsposter. Efter disse regler kan udlejeren alene kræve lejeforhøjelse, hvis saldoen af en samlet opgørelse af samtlige relevante udgifter vedrørende samme kalenderår udviser en stigning i forhold til de forud for varslingen gældende udgifter.

I stk. 1, 3. pkt. foreslås, at i fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Ejere af fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration, er fritaget for ejendomsbeskatning. Formålet er at yde støtte til ejendommens vedligeholdelse, som normalt er mere udgiftskrævende end for ejendomme, som ikke er fredede. Bestemmelsen understøtter dette formål ved at tillade ejeren af en sådan ejendom forsat at opkræve ejendomsskat som en del af huslejen, selvom ejeren er fritaget for ejendomsbeskatning. Den ejendomsskat, som kan opkræves skal, skal dog nedsættes, hvis der sker fald i ejendomsskattegrundlaget. Beløbet kan tilsvarende forhøjes, hvis der sker stigninger.

I stk. 2 foreslås, at udlejeren skal give lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af skatter, afgifter, udgifter eller bidrag er kommet frem.

Lejenedsættelse efter bestemmelsen skal ske med virkning fra det tidspunkt, hvor skatter, afgifter, udgifter og bidrag bliver nedsat.

Bestemmelsen viderefører med enkelte sproglige ændringer § 52 i den gældende lejelov, idet der i 48, stk. 1 foreslås indsat en ny bestemmelse, hvorefter udlejeren kan udligne fald og

stigninger i udgifterne til skatter, afgifter eller bidrag, når disse vedrører det samme kalenderår. Der er ikke herudover tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.7. og 2.4.2.6.

Til § 49

Efter den gældende lov om leje § 53 a, stk. 1, kan lejen for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastningen af ejendommens værdi.

Efter stk. 2 kan der som afkastning beregnes den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud.

Det fremgår af stk. 3, at driftsudgifterne efter stk. 1, og forrentningen efter stk. 2, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 50-52.

Efter stk. 4 fordeles lejen på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Efter stk. 5 kan lejeforhøjelse efter stk. 2, og 3, gennemføres med 3 måneders varsel.

Ifølge stk. 6 skal kravet og lejeforhøjelse fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Det fremgår af stk. 7, at hvis lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

I § 49, stk. 1 foreslås, at for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastet af ejendommens værdi.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren som startleje kan opkræve et beløb, svarende til omkostningerne ved ejendommens drift med tillæg af afkast, jf. stk. 2, opgjort på samme måde som efter de i lovens kapitel 3 fastsatte bestemmelser herfor - jf. § 19, stk. 1.

Lejen for eventuelle erhvervslejemål i ejendommen fastsættes efter erhvervslejelovens regler.

Lov om indeksfinansierede realkreditlån blev ophævet den 22. december 1989. Bestemmelser i loven, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 15. august 1989, finder dog fortsat anvendelse på lån ydet efter loven, jf. § 41, stk. 3, i lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015 om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Reglerne gælder dermed alene for ejendomme,

hvis opførelse er finansieret med indekslån i perioden 24. december 1988, hvor indeksfinansiering af private udlejningsboliger til helårsbeboelse blev mulig, til den 22. december 1989.

Det bemærkes, at for alle private udlejningsejendomme, der er taget i brug efter 31. december 1991, kan parterne ved aftale fravige lovens almindelige lejefastsættelsesregler i dette kapitel, jf. kapitel 5 om fri leje.

I *stk. 2* foreslås, at udlejeren som afkast kan beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indekslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsestotal efter fradrag af lejerindskud.

Bestemmelsen regulerer beregningen af afkastet af ejendommens værdi, jf. *stk. 1*. Der henvises til bemærkningerne til den tilsvarende bestemmelse i § 25, *stk. 3* om beregning af afkastet for tilsvarende ejendomme i regulerede kommuner omfatter af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3. Bestemmelsen indebærer, at lejen løbende kan hæves i takt med stigninger i indekslånets ydelser.

I *stk. 3* foreslås, at driftsudgifterne efter *stk. 1*, og forrentningen efter *stk. 2*, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indekslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 46-48.

Bestemmelsen indebærer, at driftsudgifterne (bortset fra skatter og afgifter omfattet af §§ 46-48) og forrentning af egenfinansieringen kan indeksreguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen reguleres. Herved opnås, at udlejeren også fremover kan få dækket sine omkostninger og forrentning af egenkapital, uanset om den samlede leje overstiger det lejedes værdi.

Lejefastsættelsesreglerne for indeksfinansierede udlejningsboliger er som udgangspunkt ens i regulerede og uregulerede kommuner. Forskellen består alene i, at den faktiske størrelse af driftsudgifter benyttes ved lejefastsættelser efter reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3 (regulerede kommuner), mens der under dette kapitel (uregulerede kommuner) foretages en løbende indeksregulering af driftsudgifternes startværdi. Skatter og afgifter m.v. indgår dog i begge tilfælde med den faktiske størrelse.

I *stk. 4* foreslås, at lejen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som lejeren har betalt.

Bestemmelsen indeholder reglerne om fordelingen af startlejen og senere lejeforhøjelser efter *stk. 2* og *3*. For lejemål, der har samme værdi og leje, skal lejen fordeles lige. Er der forskelle i lejemålenes størrelse og kvalitet, skal forskellen også komme til udtryk som en forskel i lejen bortset fra forbedringer bekostet af lejeren.

I *stk. 5* foreslås, at lejeforhøjelse efter *stk. 2* og *3*, kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhøjelse som følge af stigninger i indekslånets ydelser efter *stk. 2*, samt som følge af regulering af hhv. ejendommens driftsudgifter og forrentningen af den resterende anskaffelsestotal, jf. *stk. 3*, kan gennemføres med 3 måneders varsel.

I stk. 6 foreslås, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren skriftligt skal fremsætte kravet om lejeforhøjelse overfor hver enkelt lejer. Det er en betingelse, at kravet indeholder en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer. Betingelsen, om at lejeren skal oplyses om indsigelsesadgang, indebærer, at udlejeren i varslingen klart og tydeligt skal angive, at lejeren skriftligt kan fremsætte indsigelse mod lejeforhøjelsen med angivelse af på hvilke punkter kravet ikke kan accepteres, at indsigelsen skal sendes til udlejeren, og at indsigelsen skal fremsættes senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejeren, jf. stk. 7.

I stk. 7 foreslås, at hvis lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Bestemmelsen svarer til bestemmelsen i § 44, stk. 3, om lejerens mulighed for indsigelse mod en lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi. Der henvises til bemærkningerne til den bestemmelse. For så vidt angår betingelsen om, at lejeren skal angive på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes henvises der til bemærkningerne herom til 46, stk. 5, om lejerens indsigelse mod regulering af lejen som følge af en stigning i ejendommens skatter og afgifter.

Bestemmelsen viderefører med enkelte sproglige ændringer den gældende lov om leje § 53 a om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.8. og 2.4.2.7.

Til § 50

Efter den gældende regel i § 53 b kan lejen i ejendomme, der er opført og udlejet af realrenteafgiftspligtige udlejere og taget i brug efter den 1. januar 1989, fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter § 53 a i lejeloven for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Det foreslås i § 50, at for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan lejen uanset ejendommens finansiering fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter § 49 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Bestemmelsen indebærer, at lejen for beboelsesejendomme, der efter 1. januar 1989 er opført af og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer, fastsættes til samme beløb, som hvis ejendommen var finansieret med størst muligt indeksslån efter i lov om indeksregulerede realkreditlån og et tilsvarende eventuelt beboerindskud.

For ejendomme, der indeholder såvel bolig- som erhvervslejemål, vil lejefastsættelse efter bestemmelserne alene kunne ske for den del af ejendommen, til hvis opførelse indeksslån ville kunne ydes.

Bestemmelsen gælder uanset, om ejendommens opførelse er finansieret med indeksslån eller på anden vis. Det er en betingelse, at ejendommen er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, der er ophævet fra og med afgiftsåret 2000.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til § 49.

Bestemmelsen viderefører den gældende lov om leje § 53 b om lejefastsættelse for boligbyggeri, der er opført og udlejet af realrenteafgiftspligtige investorer.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.9. og 2.4.2.8.

Til § 51

Efter den gældende regel i § 53 c finder reglerne i lejelovens § 47-49 om udlejerens mulighed for at hæve lejen, hvis denne er væsentligt lavere end det lejedes værdi, ikke anvendelse for lejemål, i ejendomme opført med indeksslån i henhold til lov om indeksfinansierede realkreditlån. Tilsvarende gælder ejendomme, der er opført og udlejet af realrenteafgiftspligtige udlejere og taget i brug efter den 1. januar 1989, hvor lejen er fastsat efter § 50 eller efter §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4 i boligreguleringsloven.

Det foreslås i § 51, at §§ 42 - 45 ikke finder anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det samme gælder for lejemål i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt lejefastsættelsen sker efter § 51.

Bestemmelsen indebærer, at §§ 43 - 46 om lejeforhøjelser eller -nedsættelser med henvisning til det lejedes værdi ikke gælder for indeksfinansieret boligbyggeri, og for boligbyggeri, der efter 1. januar 1989 er opført og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer.

For så vidt angår skatter og afgifter sker regulering heraf, for indeksfinansieret boligbyggeri, og for boligbyggeri, der efter 1. januar 1989 er opført og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer efter §§ 47-49. Disse udgifter kan derfor efter forslaget ikke indeksreguleres, men indgår i lejen med deres faktiske værdi.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lov om leje § 53 c. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.10. og 2.4.2.9.

Til § 52

Efter den gældende regel i § 106, stk. 1, nr. 1, i lejeloven træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om regulering af lejen efter reglerne i §§ 47 - 52, § 53, stk. 2 og kapitel VIII A.

Det foreslås i § 52, at uenighed om lejeregulering og lejefastsættelse efter reglerne i dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til tvister mellem lejeren og udlejeren vedrørende regulering af lejen efter henholdsvis reglerne om det lejedes værdi i §§ 42-45, reglerne om skatter og afgifter m.v. efter §§ 47-49 eller efter en aftale om nettoprisindeksregulering, jf. § 53, stk. 2. Bestemmelsen indebærer endvidere, at nævnet kan tage stilling til tvister om lejefastsættelse efter de særlige regler, der gælder for

indeksfinansieret boligbyggeri, og for boligbyggeri, der efter 1. januar 1989 er opført og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lov om leje § 106, stk. 1, nr. 1. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.11. og 2.4.2.10.

Til § 53.

Efter den gældende regel i § 53, stk. 1, kan reglerne i §§ 47 – 52 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Efter den gældende regel i § 53, stk. 2, kan der ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

I § 53, *stk. 1*, foreslås, at reglerne i §§ 42- 48 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, jf. dog reglerne i kapitel 5 om fri leje.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at lejeren ikke kan afskæres fra at kræve lejenedsættelse med henvisning til det lejedes værdi efter § 45. Bestemmelsen indebærer endvidere, at den i loven fastsatte procedure for regulering af lejen med henvisning til henholdsvis det lejedes værdi og ændringer i ejendommens skatter og afgifter ikke kan fraviges til skade for lejeren.

I *stk. 2* foreslås, at det dog kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Udlejeren kan som udgangspunkt forhøje lejen, hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi eller som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. Herudover kan lejen forhøjes som følge af forbedringer. Bestemmelsen indebærer, at udlejeren efter aftale med lejeren også kan regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset.

Bestemmelsen sikrer, at de måder, som lejen kan reguleres på, er gennemskuelige for parterne.

En aftale om at regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset indebærer ikke at udlejeren er afskåret fra, at regulere lejen efter lovens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter, eller hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi. Af hensyn til gennemskueligheden for lejeren, forudsætter en sådan kombination, at det fremgår udtrykkeligt af lejeaftalen, at regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan kombineres med regulering efter lovens almindelige lejereguleringsregler. Udlejeren vil kunne regulere lejen som følge af forbedringer uden forbehold herom i lejeaftalen.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at lejeren ikke kan tilpligtes at dække udlejerens driftsudgifter ved refusion udover lejen, medmindre der er udtrykkeligt hjemmel hertil i loven. Efter loven kan udlejeren fx kræve sine udgifter til vand refunderet fra lejeren ved siden af lejen, hvis der er installeret individuelle vandmålere. Ligeledes kan udlejeren efter loven kræve udgifter til henholdsvis varme og fællesantenne dækket ved siden af lejen.

En aftale om regulering efter nettoprisindeks gælder i hele lejeperioden, medmindre andet aftales. Lejeren kan gøre indsigelse mod lejens størrelse og eventuelt indbringe spørgsmålet for huslejenævnet. Med forslaget ændres ikke ved eksisterende trappelejeaftaler. Det vil sige aftaler om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., som den var gældende før 1. juli 2015.

I *stk. 3* foreslås at de øvrige bestemmelser i dette kapitel ikke kan fraviges.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om lejefastsættelse for det nye indeksfinansierede boligbyggeri, og for boligbyggeri, der efter 1. januar 1989 er opført og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer, jf. §§ 50-52 samt reglerne om huslejenævnets kompetence i § 53 ikke kan fraviges. Det gælder uanset, at en sådan aftale ikke er til skade for lejeren.

Bestemmelsen viderefører med enkelte sproglige ændringer § 53 i den gældende lejelov om parternes mulighed for at fravige reglerne om regulering af lejen efter henholdsvis det lejedes værdi eller som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter. Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Reglerne om fri lejefastsættelse i den gældende lov om leje § 53, stk. 3-6 er foreslået flyttet til et selvstændigt kapitel 5 som led i sammenskrivningen.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.12. og 2.4.2.10.

Til § 54

Efter den gældende lejelovs § 53, stk. 3, kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Efter den gældende lejelovs § 53, stk. 4, kan §§ 47-52 ligeledes fraviges, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var indrettet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål. Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Efter den gældende lejelovs § 53, stk. 5, kan §§ 47-52 endvidere fraviges ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejerens med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Af den gældende lejelovs § 53, stk. 6, fremgår, at lejeforhøjelse for de af stk. 3 -5 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Endelig fremgår af den gældende § 15 a i boligreguleringsloven, at reglerne i §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 kan fraviges i de tilfælde, der er omfattet af § 53, stk. 3-6, i lov om leje.

I § 54, stk. 1, foreslås, at for de lejeforhold, som er omfattet af nr. 1-3 i bestemmelsen, kan lejen fastsættes frit efter parternes aftale.

Formålet med bestemmelsen, som gælder i både regulerede og uregulerede kommuner, er at styrke incitamentet til at etablere nye private udlejningsboliger, herunder ved nybyggeri, omdannelse af erhvervslokaler, indretning af tagetager og nypåbygning af etager.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om lejefastsættelse efter henholdsvis reglerne om omkostningsbestemt husleje og reglerne om det lejedes værdi kan fraviges ved aftale, når lejeaftalen vedrører et af de lejeforhold, som er angivet i bestemmelsens nr. 1-3.

Det vil sige, at parterne i de af bestemmelsen omfattede lejemål kan aftale en husleje, der ikke er begrænset af det lejedes værdi, jf. § 42, eller af reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. §§ 19-31. Lejen kan i stedet fastsættes frit. Det er herefter op til lejeren og udlejeren at aftale lejens størrelse ud fra en vurdering af markedets muligheder. Lejeren er dog sikret mod helt urimelige vilkår gennem reglerne i aftalelovens § 36, jf. § 55.

Parterne har mulighed for at aftale en husleje for nye private udlejningsboliger omfattet af stk. 1, nr. 1-3, der overstiger den omkostningsbestemte leje, og som ikke er begrænset af reglerne om det lejedes værdi. Anvendelse af ordningen med fri lejefastsættelse kræver en aftale mellem lejeren og udlejeren om fravigelse af lovens almindelige regler.

Lejefastsættelse efter bestemmelsens nr. 2 og 3 forudsætter en udtrykkelig aftale om, at lovens almindelige regler om fastsættelse og regulering af lejen fraviges. Aftale om lejefastsættelse efter de nævnte bestemmelser skal fremgå af lejeaftalen. Udlejeren har bevisbyrden for, at en sådan aftale er indgået.

Reglerne vedrører alene spørgsmålet om fastsættelse af lejen. De øvrige regler i loven finder fuldt ud anvendelse på disse lejemål. Dette indebærer blandt andet, at ejere af nyopførte ejendomme, der har fraveget reglerne om omkostningsbestemt leje og aftalt fri husleje, fortsat skal overholde reglerne i lovens kapitel 13 om hensættelser til vedligeholdelse, herunder afsætte beløb til ejendommens vedligeholdelse og udarbejde vedligeholdelsesplan m.v.

I stk. 1, nr. 1, foreslås, at der kan aftales fri husleje i lejeforhold om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Bestemmelsen omfatter boliger i nyere private udlejningsejendomme. Hermed forstås boliger i nyopførte ejendomme, der tages i brug efter den 31. december 1991. Bestemmelsen omfatter først og fremmest lejemål i private udlejningsejendomme, men også beboelseslejligheder, der udlejes i fx private andelsboligforeninger eller ejerlejlighedsejendomme, er omfattet. De private udlejningsejendomme omfatter også udlejningsejendomme, som ejes og udlejes af det offentlige, fx kommunerne.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse ved udlejning af enkeltværelser.

Efter bestemmelsen er det afgørende, hvornår ejendommen er taget i brug.

Ved ejendommen forstås en ejendom i lovens forstand, jf. § 8. Ordningen omfatter nye bygninger på en hidtil ubebygget ejendom. Tilsvarende gælder, hvis der opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, hvor der tidligere har været en bygning med beboelseslejligheder, der er taget i brug før den 31. december 1991, hvis de eksisterende bygninger på ejendommen er revet ned, og en ny bygning er opført i stedet.

Opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en bygning med beboelseslejligheder, der er opført før den 31. december 1991, vil ejendommen som helhed ikke være omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse. Hvis der opføres en ny bygning på fundamentet af en bygning, vil den nye bygning efter omstændighederne kunne anses for at være nyopført.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at der kan aftales fri husleje i lejeforhold om beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt udelukkende benyttedes til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i dagældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Bestemmelsen vedrører lejemål, der den 31. december 1991 eller før dette tidspunkt lovligt blev benyttet til eller lovligt var indrettet til erhvervsformål – altså såkaldte erhvervslejligheder. Bestemmelsen omfatter også lejemål, der den 31. december 1991 var ledige, men lovligt ville kunne være anvendt til andet end beboelse.

Ved erhvervsformål forstås anvendelse af private eller offentligt ejede lokaler til andet end beboelse, fx til butik, offentlige eller private kontorer, daginstitution, museum m.v.

Kravet om, at lokalerne den 31. december 1991 udelukkende anvendes til erhvervsformål indebærer, at alene rene erhvervslejemål, der ændres til et beboelseslejemål eller til et blandet lejemål, er omfattet. Bestemmelsen omfatter således ikke omdannelse af et blandet lejemål til rent beboelseslejemål.

Det er den faktiske anvendelse pr. 31. december 1991, der er afgørende for, om lejen kan fastsættes frit efter denne bestemmelse. Det er endvidere en betingelse for at være omfattet af bestemmelsen, at anvendelsen til andet end beboelse pr. 31. december 1991 er lovlig efter reglerne om benyttelse af boliger i kapitel 1 i lov om boligforhold.

Bestemmelsen gælder endvidere, såfremt lokalerne senest forinden den 31. december 1991 lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål.

Det er således en forudsætning, at der sker en omdannelse af erhvervslokaler. Bestemmelsen omfatter således ikke fx pulterum og tørrelofter, der omdannes til beboelseslejligheder.

Det er ikke en betingelse, at der er afholdt ombygningsudgifter ved omdannelse fra erhverv til beboelse. Lokaler, der oprindeligt er indrettet til beboelse, men senere er taget lovligt i anvendelse til erhvervsmæssigt formål, vil fx kunne være omfattet af bestemmelsen, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt. I forbindelse med omdannelse af erhvervslejemål skal ejeren være opmærksom på, at den ændrede anvendelse skal være i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder planlovgivningen, bygningsfredningslovgivningen og byggelovgivningen.

Bestemmelsen kan alene anvendes på beboelseslejligheder og ikke ved udlejning af enkeltværelser.

I stk. 1, nr. 3, 1. og 2. pkt., foreslås, at der kan aftales fri husleje ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Bestemmelsen omfatter nyindrettede beboelseslejligheder, og i modsætning til de af nr. 1 og 2 omfattede lejemål omfatter bestemmelsen også enkeltværelser til beboelse i henholdsvis en uudnyttet eller en nypåbygget tagetage.

Følgende tre betingelser skal være opfyldt for, at tagboliger, der er etableret i en uudnyttet tagetage, kan være omfattet af ordningen:

For det første skal der være tale om boliger i tagetager, der den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse.

For det andet skal der være tale om nyindrettede boliger, hvis etablering kræver byggetilladelse efter gældende byggelovgivning.

For det tredje er det en betingelse, at boligerne udlejes til helårsbeboelse.

Det er således en betingelse for at anvende ordningen, at tagetagen ikke den 1. september 2002 blev benyttet til eller var registreret som beboelse. Dette tidspunkt er fastsat for at undgå, at eksisterende lejeaftaler om boliger i tagetager søges opsagt med henblik på genudlejning efter denne bestemmelse. Kravet om, at tagetagen ikke var registreret som beboelse på skæringstidspunktet, er opfyldt, hvis lokaler i tagetagen ikke på skæringstidspunktet var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) som beboelse.

Samtidig er det et krav, at der er tale om nyindrettede boliger. Ved nyindrettede boliger forstås i denne sammenhæng boliger, for hvilke der til indretningen foreligger en byggetilladelse. Byggetilladelsen vil omfatte godkendelse af bygningsmæssige ændringer eller dispensationer fra byggelovgivningsmæssige krav, herunder en godkendelse af, at lokalerne tages i brug til beboelse.

Kravet om, at lokalerne på skæringstidspunktet, det vil sige den 1. september 2002, ikke benyttedes til eller var registreret som beboelse, bevirker, at byggetilladelsen skal være meddelt efter dette tidspunkt.

Hvis en del af tagetagen den 1. september 2002 var benyttet til eller registreret som beboelse, vil den øvrige del kunne indrettes til beboelse efter bestemmelsen.

Det er hensigten, at de nye tagboliger indrettes i tagetager, hvor der ikke er indrettet beboelse. Det kan imidlertid ikke afvises, at der findes tagetager, som i princippet er indrettet til beboelse, men ikke er benyttet til eller registreret som beboelse på skæringstidspunktet. For at undgå, at disse boliger uden videre overgår til fri leje, bevirker kravet om, at der skal være tale om nyindrettede boliger, at der skal indhentes byggetilladelse til den ændrede anvendelse. Hermed sikres, at boligerne lever op til de gældende byggelovgivningsmæssige krav.

De omfattede boliger vil alene kunne have lokaler i tagetagen. Ordningen vil således ikke kunne anvendes ved udvidelse af en bolig på en anden etage med et værelse i tagetagen. Ordningen vil heller ikke kunne anvendes på arealer i tagetagen, som den 1. september 2002 udgør en del af en bolig på en anden etage.

Det bemærkes, at den omstændighed, at en lejer uden udlejerens vidende har indrettet beboelse i tagetagen, ikke forhindrer udlejeren i at anvende ordningen.

Bestemmelsen omfatter endvidere nypåbyggede etager, der er defineret således, at det er etager, som der er givet byggetilladelse til efter den 1. juli 2004.

De omfattede boliger vil alene kunne have lokaler i den nye etage. Ordningen vil således ikke kunne anvendes ved udvidelse af en eksisterende bolig på en anden etage med arealer i en nypåbygget etage.

I stk. 1, nr. 3, 3. pkt. foreslås, at i forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvendes lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

I overensstemmelse med sædvanlige formueretlige regler for påbud, kan udlejeren råde over lejerens loftsrum 6 uger efter det tidspunkt, hvor påkravet er kommet frem til lejerens. Det er dog en betingelse, for at udlejeren retmæssigt kan råde over en lejers loftsrum, at denne har fået anvist et andet rum. Det anviste rum skal af lejeren kunne anvendes til det aftalte formål.

I situationer, hvor der mellem lejer og udlejer er truffet aftale om, at loftsrummet skal kunne opfylde nærmere bestemte krav eller skal kunne anvendes til nærmere bestemte formål, skal det af udlejeren anviste rum opfylde disse individuelle aftalevilkår, for at udlejeren retmæssigt kan inddrage lejerens loftsrum til beboelsesformål.

I de tilfælde, hvor der ikke mellem lejer og udlejer er truffet aftale om, at loftsrummet skal kunne opfylde nærmere bestemte krav eller skal kunne anvendes til nærmere bestemt formål, har udlejeren opfyldt sin forpligtelse til at stille et passende rum til rådighed, når rummet i almindelighed må antages at kunne opfylde en lejers rimelige krav og forventninger til et sådan rum i en ejendom af den pågældende art, alder og standard m.v.

Det kan ikke kræves, at det anviste rum nødvendigvis skal svare til det hidtidige f.eks. med hensyn til størrelse. Har det hidtidige loftsrum været større end normalt, vil et rum af almindelig størrelse efter bestemmelsen være acceptabelt.

Ved bedømmelsen af, om det af udlejerens anviste rum udgør en passende kompensation for lejeren, kan der i øvrigt lægges vægt på, om lejeren kan anvende det nye rum på en måde, der i det væsentlige svarer til den måde lejeren rent faktisk anvendte det gamle loftsrum på, eller med rimelighed kunne have anvendt det på.

Anvisningen af et rum til erstatning af det hidtidige loftsrum skal ske inden brugsretten til det hidtidige ophører, således at lejeren ikke i en periode er uden brugsret til et sådant rum.

Forslaget indebærer, at de gældende regler videreføres, dog med en materiel ændring, som vurderes at være uden nævneværdig praktisk betydning, i stk. 1, nr. 2.

I *stk. 2* foreslås, at for lejeforhold omfattet af stk. 1, nr. 2 og 3, er det en betingelse for, at lejen kan fastsættes frit, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af disse bestemmelser.

Bestemmelsen indebærer, at det for boliger i henholdsvis, omdannede erhvervslokaler, jf. stk. 1, nr. 2, og nyindrettede tagboliger, jf. stk. 1, nr. 3, er en yderligere betingelse for at fravige lovens almindelige regler om lejefastsættelse og lejeregulering, at det fremgår af lejeaftalen, at lejeforholdet er omfattet af henholdsvis stk. 1, nr. 2 eller 3.

Dette vilkår er en gyldighedsbetingelse. Hensigten med vilkåret er at sikre lejeren oplysning om, at der er tale om et lejemål med en særlig lejefastsættelse, som typisk adskiller sig fra hovedparten af ejendommens øvrige lejemål. Endvidere er vilkåret hensigtsmæssigt, hvis det på et senere tidspunkt bliver nødvendigt at dokumentere aftalens gyldighed.

Forslaget er uden indholdsmæssige ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 53, stk. 4, 3. pkt., og stk. 5, 3. pkt.

I *stk. 3* foreslås, at lejeforhøjelse for lejeforhold med fri leje, jf. stk. 1, kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhøjelse for lejemål, der er omfattet af ordningen med fri huslejefastsættelse efter stk. 1, nr. 1-3, kan kræves på grundlag af en aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Bestemmelsen sikrer, at den måde, lejen kan reguleres på, er enkel og overskuelig for lejeren.

Lejen for lejeforhold, der er omfattet af stk. 1, og hvor der er aftalt regulering efter nettoprisindeks, kan ikke tillige reguleres efter reglerne om henholdsvis omkostningsbestemt lejeforhøjelse, det lejedes værdi eller skattestigninger. Lejeforhøjelse kan kun kræves på grundlag af aftale om regulering efter nettoprisindeks.

Det er dog muligt at kombinere en aftalt regulering efter bestemmelsen med en løbende regulering for ændringer i skatter og afgifter, hvis udlejeren har taget forbehold for dette i lejeaftalen.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden.

Forslaget er uden indholdsmæssige ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 53, stk. 3-6.

Der henvises til afsnit 2.5.1.1. og 2.5.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 55

I § 55 foreslås, at uenighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 54, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 54, er rimelig, jf. aftalelovens § 36, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet afgør endvidere uenighed om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 54, stk. 1, nr. 3.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan afgøre tvister mellem lejeren og udlejeren om aftaler om fri husleje i nyopførte ejendomme, ombyggede erhvervslokaler og nyindrettede eller påbyggede tagetager. Bestemmelsen indebærer endvidere, at tvister om, hvorvidt en lejeaftale er i strid med aftalelovens § 36, kan indbringes for huslejenævnet. Efter aftalelovens § 36 kan en aftale ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 6 og 9.

Der henvises til afsnit 2.5.1.2. og 2.5.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 56

I § 56 foreslås, at bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at udlejeren ikke kan afskære lejeren fra at indbringe sag for huslejenævnet om, hvorvidt den aftalte leje efter § 54. er rimelig efter aftalelovens § 36, jf. § 55.

Bestemmelsen om fravigeligheden af reglerne i det foreslåede kapitel 5 er ny. Der er tale om en kodificering af gældende ret, og der er således ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.5.1.2. og 2.5.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 57

Efter den gældende lejelovs § 32 skal udlejeren anvise et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

I § 57 foreslås, at udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Reglen fastlægger, hvordan lejeren skal foretage indbetalinger, som udspringer af lejeforholdet, til udlejeren. Som udgangspunkt er en konto i et pengeinstitut den rette indbetalingsform. Er der ikke anvist et betalingssted, og kan lejeren ikke få oplyst en bankkonto, der tilhører udlejeren, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet.

Det fremgår af bestemmelsen, at indbetaling til et pengeinstitut under alle omstændigheder anses for betaling på det anviste betalingssted, også i de tilfælde hvor udlejeren har oplyst eksempelvis sin bopæl som betalingssted.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at forlanger udlejeren eksempelvis kontant betaling på bopælen, så vil lejeren som følge af 3. pkt. i bestemmelsen altid kunne betale med frigørende virkning til et pengeinstitut. Lejeren vil således altid kunne opfylde sin betalingsforpligtelse ved blot at indbetale til et pengeinstitut.

Det følger herudover af bestemmelsen, at udlejeren er berettiget til at afvise enhver anden betalingsform end den anviste – bortset fra indbetalinger i et pengeinstitut. Udlejeren vil eksempelvis kunne afvise at modtage kontant betaling fra lejeren, når et andet betalingssted er anvist. Udlejeren kan ensidigt ændre det anviste betalingssted, således at lejeren fremover skal betale på anden måde, når blot det kan ske uden væsentlig ulempe eller udgift for lejeren.

Betalingen skal ske på et anvist sted her i landet. Hvis betalingen kunne ske i udlandet, ville dette kunne indebære en ulempe for lejeren, fx i form af gebyr forbundet med overførsler til udlandet.

Betaling af husleje anses for sket, når beløbet er kommet frem til udlejeren. Har lejeren foretaget indbetaling af husleje til et dansk pengeinstitut, påhviler forsendelsesrisikoen udlejeren. Efter indbetaling til et pengeinstitut er det således udlejeren, som bærer risikoen for forsinkelse med betalingen eller beløbets bortkomst. Der henvises herved til § 107, 2. pkt., i lov om betalinger, jf. lov nr. 652 af 8. juni 2017, hvorefter betaling er sket med frigørende virkning for betaleren, når beløbet er debiteret betalerens konto.

Manglende betaling af husleje vil kunne føre til, at udlejeren kan hæve lejeaftalen. Har udlejeren ikke oplyst en adresse, hvor indbetaling af husleje kan ske, eller har udlejeren opgivet et forkert kontonummer, vil udlejeren ikke kunne hæve lejeaftalen. I den situation vil bestemmelsen i 3. pkt. kunne sikre, at lejeren bevisligt har bestræbt sig på at opfylde sin pligt til at betale husleje rettidigt, idet lejeren efter bestemmelsen vil kunne gøre dette ved at deponere lejen i et pengeinstitut.

Lejeren bør altid sikre sig bevis for, at leje er betalt, hvis udlejeren skulle gøre gældende, at leje ikke er betalt.

Langt de fleste lejere indbetaler i dag deres husleje til udlejerens konto i et pengeinstitut. I mange tilfælde sker indbetalingen via Nets (Betalingservice). Lejeren kan dog ikke forpligtes

til at indbetale husleje via Nets (Betalingservice). Er det aftalt, at huslejen skal indbetales via Nets, er udlejeren ikke berettiget til at opkræve de udgifter, der er forbundet med brugen af Nets, hos lejeren. Loven åbner således ikke adgang til, som tillæg til lejebetalingen, at lade lejeren dække udlejerens udgifter hertil.

Forslaget er uden indholdsmæssige ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 32.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.1. og 2.6.2.1.

Til § 58

Efter den gældende lejelovs § 33, stk. 1, kan lejen kræves betalt månedsvis forud.

Af den gældende lejelovs § 33, stk. 2, fremgår, at er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

Efter den gældende lejelovs § 33, stk. 3, sker rettidig betaling af husleje senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Efter den gældende lejelovs § 33, stk. 4, kan leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen. Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Efter den gældende § 33, stk. 5, er lejeren i tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

I § 58, stk. 1, foreslås, at lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Hovedreglen for betaling af husleje er således forudbetaling for en måned ad gangen.

I stk. 2 foreslås, at er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

Er lejen fx beregnet for en uge, fører reglen til, at lejen skal betales før ugens begyndelse.

Det følger således af bestemmelsen, at udlejeren og lejeren kan aftale en kortere periode end en måned at betale leje for, fx hvis parterne ønsker, at leje skal betales hver 14. dag.

I stk. 3 foreslås, at leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ikke kan kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen. Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Det afhænger af parternes aftale, hvor lang en periode udlejeren maksimalt kan kræve leje betalt for ad gangen. Reglen indebærer dog, at udlejeren maksimalt kan opkræve leje for et kvartal ad gangen.

Med bestemmelsen om, at leje for ustøttede private plejeboliger ikke kan kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen, ligestilles ustøttede private plejeboliger med lejeforhold om ustøttede almene plejeboliger, jf. § 44, stk. 1, i almenlejeloven.

I stk. 4 foreslås, at rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Hvis forfaldsdagen falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Forfaldsdagen er den dag, hvor lejen efter lejekontrakten skal betales. Forfaldsdagen kan frit aftales. Hvis der ikke er aftalt en forfaldsdag, vil forfaldsdagen være den 1. i måneden.

En angivelse af, hvornår rettidig betaling af husleje kan anses for sket, kan have betydning i forhold til reglerne om, hvornår udlejeren kan hæve lejeaftalen som følge af lejerens manglende betaling af husleje. Efter lovens § 183, stk. 2, skal udlejeren for at kunne hæve lejeaftalen afgive et påkrav, som tidligst kan afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag.

I *stk. 5* foreslås, at lejerens i tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb kun er pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Bestemmelsen er en skæringsregel, som fastlægger længden af den periode, lejerens skal betale husleje for. Tidspunktet for lejeforholdets ophør vil senest være ved en opsigelsesperiodes udløb eller ved udløbet af en tidsbegrænsningsperiode.

Det er inden for rammerne af bestemmelsen muligt for udlejeren at aftale en istandsættelsesperiode inden lejemålets ophør og opkræve leje i perioden. Det vil således fx kunne aftales, at lejerens med henblik på lejlighedens istandsættelse skal rydde og fraflytte denne 14 dage før lejeforholdets ophør.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 33. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.2. og 2.6.2.2.

Til § 59

Efter den gældende lejelovs § 34, stk. 1, kan udlejer i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. I fremleje forhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren. Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejerens modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Hvis lejerens har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Efter den gældende lejelovs § 34, stk. 2, kan huslejenævnet tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt.

I § 59, *stk. 1*, foreslås, at udlejer i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kan kræve et beløb svarende til højst 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

I bestemmelsen er fastsat den maksimale størrelse for, hvad parterne kan aftale, lejerens skal erlægge i depositum. Det er kun selve huslejebeløbet, der danner grundlag for beregningen af det lovlige maksimum. Der kan ikke også kræves depositum svarende til størrelsen af eventuelle a contobetalingen til varme, varmt og koldt vand, køling m.v.

Udlejeren kan ikke forlange, at lejerens stiller anden sikkerhed end depositum inden for de i bestemmelsen angivne rammer.

Et depositum kan ikke – på samme måde som forudbetalt leje, jf. nedenfor – ”bos op” i den sidste del af lejeperioden, det vil sige i opsigelsesperioden.

Lejerens depositum indestår som sikkerhed for, at udlejeren kan få dækket de krav efter lejeaftalen, som udlejeren vil kunne have mod lejeren i forbindelse med lejeren's fraflytning af lejemålet. Udlejeren kan anvende indbetalte deposita til dækning af alle de skyldige ydelser, som påhviler lejeren ved lejeforholdets ophør. Det vil sige, at deposita normalt kan anvendes til modregning af udlejerens krav vedrørende istandsættelse efter fraflytning, lejerestancer, tilgodehavender som følge af levering af varme m.v. Udlejeren kan tilbageholde depositum, indtil det ved lejeforholdets ophør er konstateret, hvor meget lejeren måtte skyldte udlejeren.

Der stilles ikke krav til, hvordan udlejeren anbringer et indbetalt depositum. Deposita indgår i udlejerens formue og er til dennes fri disposition. Lejerens krav på tilbagebetaling af eventuelt overskydende depositum er beskyttet i medfør af lovens § 17, stk. 1, hvorefter lejeres rettigheder efter loven er gyldige mod enhver uden tinglysning. En forudsætning herfor er, at beløbet ligger inden for de rammer, som er fastsat i loven.

Lejeren kan ikke kræve det indbetalte depositum forrentet.

Depositum stilles som nævnt til sikkerhed for lejeren's forpligtelser ved fraflytning. Det er ikke fastsat i loven, hvornår udlejeren skal foretage afregning af depositum. Det må dog forudsættes, at udlejeren har en kortere periode til at få opgjort sit krav over for lejeren, således at depositum ikke kan forlanges tilbagebetalt straks ved fraflytningen eller ved opsigelsesperiodens udløb. Afregning bør dog ske uden unødigt ophold og inden for 4 uger. Afregner udlejeren ikke depositum, kan lejeren indbringe sagen for huslejenævnet.

Det bemærkes endvidere, at der efter renteloven skal betales rente, når der er gået 30 dage efter den dag, da fordringshaveren har afsendt eller fremsat anmodning om betaling. Skyldneren skal ikke betale rente for det tidsrum, der ligger forud for modtagelsen af anmodningen. Det vil sige, at lejeren for at sikre sig, at udlejeren kommer til at skulle betale rente af det skyldige beløb, i overensstemmelse med rentelovens regler skal anmode udlejeren om at betale det skyldige beløb.

Når henses til formålet med et indbetalt depositum og det forhold, at der ikke findes en bestemt frist for udlejerens afregning af depositum, vil udlejeren være berettiget til i forbindelse med lejeren's fraflytning at foretage afregning af dele af depositum ad gangen. Der kan typisk være behov for dette i forhold til forbrugsregnskaber, som ikke er afsluttet på tidspunktet for lejeren's fraflytning. Udlejeren kan holde et rimeligt beløb tilbage, indtil den endelige opgørelse af forbrugsregnskabet foreligger. Udlejeren er dog kun berettiget til at tilbageholde et beløb, som må forventes at svare til det beløb, lejeren skal efterbetale. Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovens § 188 om fraflytning.

I *stk. 2* foreslås, at lejeren i fremlejeforhold ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum kan vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

Formålet med bestemmelsen er at sikre lejere i fremlejeforhold en højere grad af sikkerhed for hel eller delvis tilbagebetaling af indbetalt depositum, end de ellers ville have. Dette hænger sammen med, at der som anført ovenfor ikke stilles særlige krav om, at udlejeren skal holde indbetalte deposita adskilt fra sin øvrige formue. I almindelige lejeforhold, hvor udlejeren er ejer af ejendommen, har lejeren sikkerhed for tilbagebetaling af depositum i den faste ejendom uden tinglysning. Denne høje grad af sikkerhed har lejere i fremlejeforhold ikke, da udlejeren ikke er ejer af ejendommen. I tilfælde af, at udlejeren i et fremlejeforhold går konkurs, har fremlejetageren ingen fortrinsret i forhold til andre kreditorer i konkursboet.

Dette er baggrunden for, at der i fremleje forhold gælder en særlig ordning, hvorefter lejerens depositum kan holdes adskilt fra udlejerens øvrige formue. Som det fremgår af bestemmelsen, kan lejeren også i lejeperioden stille krav om, at et indbetalt depositum erstattes med en anden form for sikkerhed. Stiller lejeren krav herom, skal udlejerens uden ugrundet ophold udbetale lejerens depositum, når lejeren har dokumenteret, at der er stillet den fornødne sikkerhed.

Det er fremlejetager, som bestemmer, om der skal stilles sikkerhed i stedet for indbetaling af depositum. Fremlejetager beslutter også, hvilken form for sikkerhed, der skal benyttes. Der er ikke i bestemmelsen taget stilling til, hvordan vilkårene for sikkerhedsstillelsen eller deponeringen skal udformes.

Bestemmelsen gælder alle former for fremleje af beboelseslejemål, herunder fremleje af lejede andelsboliger og ejerlejligheder. For ejerlejligheders vedkommende gælder bestemmelsen i de situationer, hvor ejerlejligheden er lejet ud, og hvor lejeren fremlejer lejligheden og dermed er fremlejegyver. Der er tale om en ret for fremlejetager, som ikke kan fraviges ved aftale.

Hvis der opstår uenighed mellem lejeren og udlejerens om lejerens ret til at erstatte et depositum med anden sikkerhedsstillelse, herunder hvorvidt den af lejeren anviste sikkerhedsstillelse er tilstrækkelig til at erstatte depositummet, kan sag herom indbringes for huslejenævnet.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås, at udlejerens ved lejemålets indgåelse desuden kan kræve lejen forudbetalt for et tidsrum på op til 3 måneder.

Blandt andet som en konsekvens heraf kan udlejerens ved lejeaftalens indgåelse kræve op til, hvad der svarer til i alt 9 måneders leje – 3 måneders depositum, 3 måneders forudbetalt leje og leje for de første 3 måneder af lejeforholdet.

I stk. 3, 2. pkt., foreslås, at ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejerens.

Bestemmelsen indeholder en nærmere definition af, hvad der skal forstås ved forudbetalt leje. Ligesom i stk. 1 bemærket i forhold til depositum er fastsat den maksimale størrelse for, hvad parterne kan aftale, at lejeren skal indbetale i forudbetalt leje. Udlejerens kan således højst betinge sig depositum svarende til indtil 3 måneders leje og forudbetaling af leje for et tilsvarende beløb. Der kan ikke betinges et depositum eller forudbetalt leje, der hver for sig overstiger et beløb svarende til 3 måneders leje.

Udlejerens kan efter lejeaftalens indgåelse ikke ensidigt ændre på sammensætningen af depositum eller forudbetalt leje.

I stk. 3, 3. pkt. foreslås, at er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejeren modregne det beløb, der er forudbetalt efter 1. pkt. i den sidste del af lejeperioden.

Ophører en lejeaftale ved opsigelse, har lejeren således ret til at standse indbetalingerne af husleje i den del af opsigelsesperioden, hvor der er dækning for huslejen i den forudbetalte leje. Lejeren kan på den måde bo den forudbetalte leje op i den sidste del af lejeperioden efter opsigelsen. Lejeren er i den situation fortsat forpligtet til at betale forbrugsudgifter til varme, vand m.v.

I stk. 4 foreslås, at depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1. Hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Det fremgår af den nævnte bestemmelse, at depositum og sikkerhed i form af bankgaranti m.v. er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, hvilket indebærer, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, hvis lejerens ikke har indbetalt rettidigt. Udlejerens kan således hæve lejeaftalen, hvis lejerens ikke har indbetalt det aftalte depositum.

Det vil endvidere sige, at undlader lejerens at stille sikkerhed som beskrevet, vil udlejerens kunne hæve lejeaftalen.

I stk. 5 foreslås, at huslejenævnet kan tillade, at stk. 1-3 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. lovens § 17, stk. 1, 2. pkt.

Efter bestemmelsen kan udlejerens søge huslejenævnet om samtykke til at forlange et større depositum end det, der kan opkræves efter stk. 1. Udlejerens krav om større depositum kan eksempelvis stilles i tilfælde, hvor lejerens foretager større installationer i det lejede, og der ikke stilles sikkerhed på anden måde. Dette kan fx være sikkerhed i form af en panteret eller garantistillelse.

Forslaget er uden indholdsmæssige ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 1 og 2.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.2. og 2.6.2.2.

Til § 60

Det fremgår af den gældende lejelovs § 34, stk. 3, at gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejerens har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto.

Efter den gældende lejelovs § 34, stk. 4, er regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 3 pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Har lejerens valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.

I § 60, stk. 1, 1. pkt. foreslås, at gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens i forbindelse med lejeforhøjelser kan kræve både depositum og forudbetalt leje reguleret. Det er ikke en betingelse for regulering, at udlejer har betinget sig dette som vilkår i lejeaftalen. Det er enhver form for lejeforhøjelse, herunder forbedrings- og skatte- og afgiftsforhøjelser, som varsles efter lejelovgivningens regler, der kan berettige udlejerens til at kræve depositum og/eller forudbetalt leje reguleret.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at reguleringen for de nævnte beløb kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse.

Regulering foretages efter bestemmelsen med samme forhold, som den lejeforhøjelse, der giver anledning til regulering af depositum og forudbetalt leje, udgør af den hidtidige leje. Dette indebærer, at udlejerens kan sikre, at depositum og forudbetalt leje til enhver tid i størrelse svarer forholdsmæssigt til lejen. Forhøjes lejen for eksempel med 5 pct., kan depositum og/eller forudbetalt leje ligeledes forhøjes med 5 pct.

Kan der ske regulering af depositum og forudbetalt leje, kan beløbene opkræves med lige store beløb over det samme antal måneder, som de pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. Der stilles ikke herudover særlige krav til udlejerens opkrævning af beløbene. Udlejeren kan blot fremsende en meddelelse til lejeren med oplysning om, hvilke beløb der reguleres med, og hvornår de skal betales.

Hvis det er aftalt i lejekontrakten, at der ikke skal ske regulering af depositum og forudbetalt leje, gælder dette. Dette kan være relevant i forhold til ældre lejeaftaler, idet der ikke i medfør af de tidligere gældende typeformularer var mulighed for efterfølgende at regulere depositum og forudbetalt leje.

I stk. 1, 3. pkt., foreslås, at 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto.

Det følger af bestemmelsen, at sikkerhedsstillelse i form af bankgaranti eller deponering også kan kræves reguleret på samme måde som depositum og forudbetalt leje kan reguleres efter 1. pkt.

Har lejeren stillet sikkerhed i form af bankgaranti eller deponering, sker reguleringen ved, at lejeren sørger for at få udvidet sin bankgaranti m.v. tilsvarende. Udlejeren kan forlange, at udvidelsen af garantien eller det deponerede beløb sker samtidig med, at lejeforhøjelsen træder i kraft.

I stk. 1, 4. pkt., foreslås, at nedsættes lejen, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejeren.

Hensigten med bestemmelsen, som er ny, er at præcisere, at det ikke kun er ved lejeforhøjelser, der kan ske en regulering af depositum og forudbetalt leje, men at der ved lejenedsættelser skal ske en regulering af disse beløb.

Hvis lejen nedsættes, skal udlejeren således foretage en forholdsvis nedsættelse af depositum og forudbetalt leje. Derved sikres blandt andet, at den forudbetalte leje til enhver tid svarer til et antal måneders løbende lejebetaling. I modsætning til reguleringen af depositum og forudbetalt leje ved lejeforhøjelser, hvor det er frivilligt for udlejeren, om han vil regulere de indbetalte beløb, er udlejeren ved lejenedsættelser forpligtet til at foretage en forholdsmæssig regulering af beløbene og tilbagebetale lejeren det overskydende beløb.

Ændringen gælder for både eksisterende og nye lejeforhold.

I stk. 2 foreslås, at regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1. Har lejeren valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på en deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Manglende betaling af de nævnte beløb eller manglende sikkerhedsstillelse kan derfor føre til, at udlejeren hæver lejeaftalen i medfør af lovens § 183, stk. 1, nr. 1.

Forslaget er en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 3 og 4. Dog foreslås den indholdsmæssige ændring, at det ikke kun er ved lejeforhøjelser, der kan ske regulering af depositum og forudbetalt leje, men at dette også skal ske ved nedsættelser af lejen. Derudover er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.3. og 2.6.2.3.

Til § 61.

Efter den gældende lejelovs § 34, stk. 5, kan udlejer i lejeforhold om ustøttede private lejeboliger ikke kræve lejen forudbetalt.

I § 61 foreslås, at udlejer i lejeforhold om ustøttede private plejeboliger ikke kan kræve lejen forudbetalt efter § 59, stk. 3 og 4.

Hensigten med bestemmelsen er at sidestille lejere af ustøttede private lejeboliger med lejere af ustøttede almene plejeboliger. Da der ikke kan stilles krav om betaling af op til 3 måneders forudbetalt leje i ustøttede almene plejeboliger, foreslås derfor en undtagelse fra § 59, stk. 3 og 4, om forudbetalt leje, der henstår hos udlejer umiddelbart inden de aftalte betalings terminer.

I bestemmelsen foreslås ordlyden præciseret, således at det tydeliggøres, at bestemmelsen alene omhandler forudbetaling af leje ved lejemålets indgåelse, jf. § 59, stk. 3, og ikke om løbende (forud)betaling af leje. Udlejer kan godt kræve den løbende månedlige leje forudbetalt.

Forslaget er med den nævnte sproglige ændring en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 5. Der er med ændringen ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.3. og 2.6.2.3.

Til § 62.

Efter den gældende lejelovs § 34, stk. 6, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene forlanger forudbetalt leje og depositum i strid med stk. 1, 1. og 4. pkt.

I § 62 foreslås, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter §§ 19-31 forlanger depositum og forudbetalt leje i strid med § 59, stk. 1 og 3.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere af regulerede lejemål kan straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder, hvis udlejer forlanger leje eller lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end fastsat i § 59, stk. 1, om opkrævning af depositum og § 59, stk. 3, om forudbetalt leje.

Forslaget er uden indholdsmæssige ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 6.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.4. og 2.6.2.4.

Til § 63.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 2, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.

I § 63 foreslås, at uenighed om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter §§ 59-61, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 59, stk. 1-3, fraviges, jf. § 59, stk. 5.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til, om udlejeren har holdt sig inden for de rammer, som angives i §§ 59-61 om udlejerens muligheder for at kræve depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse af lejeren. Nævnet kan herunder behandle tvister om korrekt regulering af depositum og forudbetalt leje ved lejeforhøjelser og ved lejenedsættelser.

Huslejenævnet kan på udlejerens anmodning godkende indbetalingen af et højere beløb, end der er hjemmel til efter § 59, stk. 1-3. Det er op til huslejenævnet at vurdere, om der er grundlag for, at udlejeren i konkrete tilfælde kan kræve større beløb i depositum og forudbetalt leje, end der er åbnet mulighed for i § 59.

Forslaget er uden indholdsmæssige ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 2.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.5. og 2.6.2.5.

Til § 64.

Efter den gældende lejelovs § 35 kan reglerne i § 32, § 33, stk. 3-5, og § 34 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

I § 64 foreslås, at reglerne i § 57, § 58, stk. 3-5, og §§ 59-61 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen i § 57 om betalingssted kan ikke fraviges til skade for lejeren. Det samme gælder angivelsen af, hvornår rettidig betaling af leje sker, den maksimale længde af den periode for hvilken leje kan opkræves, og endelig bestemmelsen om, at lejeren kun har pligt til at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Dette indebærer blandt andet, at det ikke kan aftales, at lejeren skal betale leje for en periode, der ligger efter lejeforholdets ophør. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at udlejeren og lejeren efter lejerens fraflytning aftaler, at der skal betales leje i en periode, hvor lejeren er fraflyttet. Dette kan eksempelvis blive aktuelt, hvis lejeren har udøvet vanrøgt i lejemålet, og der derfor bliver behov for en periode, hvor lejemålet istandsættes, og hvor det derfor ikke er muligt at leje ud til anden side i perioden. I den situation vil udlejeren kunne være berettiget til at opkræve leje i istandsættelsesperioden.

Herudover fremgår, at reglerne om depositum og forudbetalt leje heller ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 35.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.5. og 2.6.2.5.

Til § 65.

Det følger af den gældende lejelovs § 36, at hvis udlejeren leverer varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen. Er der truffet beslutning om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejeren

kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet.

Udgifter til leverance af varme og opvarmning af brugsvand kan dog indeholdes i lejen ved lejeaftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller enkelte værelser til beboelse. Dette gælder dog ikke, i det omfang ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til måling af forbrug, der omfatter de pågældende lejemål. Lejerens bidrag er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Af den gældende lejelovs § 40, stk.1, følger, at udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 37, stk. 3, fordeles mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

I § 65, stk. 1, foreslås, at hvis udlejerens leverer varme og opvarmning af vand, kan udlejerens kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 72, stk. 4 og 5, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 2.

Efter bestemmelsen er det udgifterne til lejernes forbrug til varme og opvarmning af vand, udlejerens kan få refunderet. Udtrykket opvarmning af vand omfatter udgifterne til opvarmning af koldt vand til varmt vand, men ikke selve forbruget af koldt vand.

Udgifterne til forbruget af koldt vand er reguleret i § 68 om udlejerens leverance af vand.

Udover udgifterne til energiforbruget kan udlejerens få refunderet de udgifter, udlejerens pålægges til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. § 72, stk. 4. Bestemmelsen indebærer, at udlejerens kan få betaling fra lejerne for de lovpligtige leverancer, udlejerens køber til lejerne. Endelig kan udlejerens få refunderet udgifter til energimærkning samt en passende forrentning af udgiften hertil, jf. § 72, stk. 5. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.

Andre udgifter som løn til varmemester, udarbejdelse af varmeregnskab, almindelig vedligeholdelse af anlægget mv. er driftsudgifter, som indeholdes i lejen.

I stk. 2 foreslås, at udgifter til leverancer efter stk. 1 dog kan indeholdes i lejen, medmindre pligt til måling af forbrug følger af anden lovgivning, ved lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse og lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el. lign, hvis vedtægter er godkendt af det offentlige.

Bestemmelsen indebærer, at i lejeaftaler om et enkeltværelse, som ikke har selvstændigt køkken med indlagt vand og afløb, vil udlejerens udgifter til opvarmning kunne indeholdes i lejen, da der ikke er krav om individuel måling heraf i medfør af målerbekendtgørelsen.

Tilsvarende gælder, at udlejerens udgifter til varme og opvarmning af vand vil kunne indeholdes i lejen, for så vidt angår lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el. lign, hvis vedtægter er godkendt af det offentlige, hvis ejendommen er undtaget for krav om individuel måling af varme og opvarmning af vand i henhold til målerbekendtgørelsen.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 36, stk. 1, i den gældende lejelov om udlejerens mulighed for at kræve udgifter til varme og opvarmning af vand refunderet af

lejerne og § 36, stk. 3 og 4, om at udgifterne til varme og opvarmning af vand kan indeholdes i lejen ved lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse og udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el. lign., hvis vedtægter, fundats el.lign., er godkendt af det offentlige.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.1. og 2.7.2.1.

Til § 66

Efter den gældende lejelovs § 40, stk. 1, fordeles udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 37, stk. 3, mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

I § 66, stk. 1, foreslås, at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. I ejendomme, som helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling af varme i medfør af byggeloven, fordeles udgifterne efter udlejerens bestemmelse efter bruttoetagearealet eller efter rumfang.

Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra individuel måling af varme i henhold til målerbekendtgørelsen, er der fortsat behov for, at udgiften kan fordeles på anden måde. Det er derfor fastsat, at udgifterne fordeles efter bruttoetagearealet eller efter rumfang i ejendomme, som er undtaget kravet om individuel måling.

Begrebet "sædvanlige fordelingsregler" er ikke nærmere fastlagt, men indebærer fx, at den forbrugsafhængige betaling kan indeholde både en variabel og en fast del. Af målerbekendtgørelsen følger dog, at mindst 40 pct. af udgiften skal fordeles det målte forbrug.

I stk. 2 foreslås, at i ejendomme, som helt eller delvis er undtaget fra krav om individuel måling af opvarmning af vand efter byggeloven, fordeles udgifterne efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra individuel måling af opvarmning af vand i henhold til målerbekendtgørelsen, er der fortsat behov for, at udgiften kan fordeles på anden måde. Det er derfor fastsat, at udgifterne i ejendomme, som er undtaget kravet om individuel måling, fordeles efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Værelshaneandele beregnes efter sædvanligt anvendt praksis således:

Håndvask	1 andel
Brusebad	2 andele
Karbad med bruse	3 andele
Køkkenhane	3 andele
Pr. værelse	1 andel

En 3-værelses lejlighed med køkkenhane, karbad med bruse og håndvask ansættes således til 10 værelshaneandele. For erhvervs- og forretningslokaler må der eventuelt fastsættes særlige andele.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 40, stk. 1, i den gældende lejelov om fordeling af udlejerens udgifter til varme og opvarmning af vand. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.1. og 2.7.2.1.

Til § 67

Efter den gældende lejelovs § 40, stk. 2, kan udgiften til koldt vand og køling, jf. § 37, stk. 3 og 5, kun medtages i regnskabet, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere og udgiften fordeles på grundlag af disse.

Det følger af § 41, stk. 2-5, at hvis udlejerens leverer henholdsvis vand og køling, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgifterne i 1. pkt. fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af vand og køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 2, 1. pkt., hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig. Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 1 og 2 betragtes som forbedring. Beslutninger efter stk. 1 og beslutninger efter stk. 2 vedrørende køling kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse. Beslutninger efter stk. 2 vedrørende vand kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

I § 67, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at hvis udlejerens leverer køling, kan udlejerens kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 72, stk. 4-6, refunderet.

Efter bestemmelsen kan udlejerens få sine udgifter til køling refunderet af lejerne, og fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere.

Ifølge målerbekendtgørelsen er det et krav, at der i nybyggeri og i eksisterende bebyggelse, hvor det er teknisk muligt og omkostningseffektivt, skal være installeret målere til måling af forbruget af køling i den enkelte boligenhed.

I stk. 1, 2. og 3. pkt., foreslås, at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af køling i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Begrebet "sædvanlige fordelingsregler" er ikke nærmere fastlagt, men indebærer fx, at den forbrugsafhængige betaling kan indeholde både en variabel og en fast del. Af målerbekendtgørelsen følger dog, at mindst 40 pct. af udgiften skal fordeles det målte forbrug.

Det er fastsat, at i ejendomme, som er undtaget for krav om individuel måling af køling i henhold til målerbekendtgørelsen, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

I stk. 2 foreslås, at såfremt udlejerens leverer køling, og udgiften hertil er indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejeren kan forlange, at fordelingen af udgifterne i 1. pkt. fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation

af forbrugsmålere til måling af forbruget af køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Med bestemmelsen gives beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne mulighed for at forlange, at fordelingen af udgiften til køling fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Ligeledes gives udlejeren mulighed for at forlange, at fordelingen af udgifter til køling fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af køling er påbudt i henhold til lov. Disse beslutninger er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

I *stk. 3* foreslås, at udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter *stk. 2, 1. pkt.*, hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Der gives med bestemmelsen mulighed for, at udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning om opsætning af forbrugsmålere for forbrug af køling, hvis udlejeren kan godtgøre, at dette ikke kan anses at være rimeligt og hensigtsmæssigt.

I *stk. 4* foreslås, at udgifter som følge af ændret fordeling betragtes som forbedring.

Af bestemmelsen følger, at udlejeren vil kunne beregne en forbedringsforhøjelse for de udgifter, som følger af kravet fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne om at opsætte forbrugsmålere for køling.

I *stk. 5* foreslås, at beslutninger efter *stk. 2* kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse.

Bestemmelsen indebærer, at overgang til forbrugsafregning for udgifter til køling skal ske i forbindelse med en regnskabsperiodes begyndelse. Ændringen skal varsles overfor lejerne med 6 ugers varsel.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 36, *stk. 2.*, for så vidt angår udlejerens mulighed for at få sine udgifter til køling refunderet hos lejeren, § 40, *stk. 2*, om fordeling af udgiften til køling og § 41, *stk. 2-5*, om krav om ændring af fordelingen af udgiften til køling. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.2. og 2.7.2.2.

Til § 68.

Det følger af den gældende lejelovs § 36, *stk. 2*, at hvis der, jf. § 41, *stk. 2*, er truffet beslutning om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, *stk. 3*, refunderet.

Udgifter til leverancerne kan indeholdes i lejen ved lejeaftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller enkelte værelser til beboelse. Bestemmelserne gælder ikke, i det omfang ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til måling af forbrug, der omfatter de pågældende lejemål.

Af den gældende lejelovs § 41, *stk. 2-5*, fremgår, at hvis udlejeren leverer henholdsvis vand og køling, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af

lejerne kræve, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgifterne i 1. pkt. fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af vand og køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 2, 1. pkt., hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig. Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 1 og 2 betragtes som forbedring. Beslutninger efter stk. 1 og beslutninger efter stk. 2 vedrørende køling kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse. Beslutninger efter stk. 2 vedrørende vand kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

I § 68, stk. 1, foreslås, at hvis udlejeren leverer koldt vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgifterne imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af koldt vand i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Det følger af bestemmelsen, at udlejeren har krav på at få refunderet sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet. Såfremt der er installeret vandmålere, refunderes udgifterne over et regnskab for lejernes vandforbrug.

Ifølge målerbekendtgørelsen er der alene krav om, at der i nybyggeri og bestående bebyggelse installeres målere til måling af forbruget af koldt vand fra almen vandforsyning på ejendomsniveau. I nybyggeri og ved nyinstallation af vandinstallationen i bestående bebyggelse skal vandinstallationen dog forberedes til installation af målere til måling af koldt vandsforbruget i den enkelte boligenhed.

Foretages måling af vandforbruget alene på ejendomsniveau, indeholdes udgifterne hertil i lejen. Er der installeret målere til individuel måling af koldt vand i de enkelte boligenheder, foretages fordeling af forbruget efter disse målere.

I stk. 2 foreslås, at § 67, stk. 2-5, finder tilsvarende anvendelse. Beslutninger vedrørende vand kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Forslaget indebærer, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve opsat målere til individuel fordeling i den enkelte boligenhed, uanset om individuel fordeling er omkostningseffektiv, det vil sige, at besparelsen i målerens levetid overstiger investeringen.

Det foreslås, at udlejeren alene kan kræve installeret målere til individuel fordeling i den enkelte boligenhed, såfremt dette er påbudt i henhold til lov. Et sådant påbud eksisterer ikke i dag.

Beboerrepræsentanternes eller lejerflertallets beslutninger er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af beboerrepræsentanternes eller lejerflertallets beslutning, hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Udgifter som følge af ændret fordeling i henhold til ovennævnte beslutninger betragtes som forbedring og kan dermed begrunde lejeforhøjelse.

Beslutninger om ændret fordeling vedrørende vandforbrug kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Der henvises til bemærkningerne til § 67, stk. 2-5, hvorved der indføres tilsvarende regler for køling.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 36, stk. 2, for så vidt angår udlejerens mulighed for at få sine udgifter til koldt vand refunderet hos lejerer og § 40, stk. 2, med hensyn til fordeling af udgiften til vand. Herudover videreføres med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 41, stk. 2 og 3, om lejernes, beboerrepræsentanternes og udlejerens mulighed for at forlange, at fordelingen skal ske efter måling. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Endelig videreføres med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 41, stk. 4, om at udgifterne betragtes som forbedring og § 41, stk. 5, om varsel for gennemførelse af beslutning om opsætning af målere. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.3. og 2.7.2.3.

Til § 69.

Efter den gældende lejelovs § 45 d, stk. 1 og 2, finder bestemmelserne i §§ 36-45 c vedrørende varme og opvarmning af brugsvand tilsvarende anvendelse for andre leverancer fra udlejerer til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning. Leverer udlejerer el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere.

I § 69, stk. 1, foreslås, at hvis udlejerer leverer gas til opvarmning og el kan udlejerer kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af el eller gas i medfør af byggeloven, kan udgiften fordeles efter areal eller rumfang. Fordeling af udgiften til el til andet end opvarmning kan dog kun ske ved godkendte individuelle elektricitetsmålere.

Leverancer til lejerne, som udlejerer ikke køber, men hvor udlejerer er direkte leverandør, er derimod ikke omfattet af bestemmelsen. Det betyder, at hvis udlejerer har opsat solceller eller en vindmølle, og derfor står som direkte leverandør af el til lejerne, kan udlejerer ikke få betaling fra lejerne for den strøm, der leveres fra disse anlæg, men udlejerer kan få refunderet sine udgifter til køb af el i de perioder, hvor solceller og vindmøllen ikke leverer tilstrækkelige mængder strøm til at dække forbruget. Leverancen fra solceller og vindmøller betales gennem den forbedringsforhøjelse, lejerne har fået i forbindelse med opsætningen af solceller m.v.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 45, d, stk. 1, for så vidt angår udlejerens mulighed for at få sine udgifter til el og gas refunderet hos lejerne og om fordeling af udgiften efter forbrugsmålere. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.4. og 2.7.2.4.

Til § 70.

Efter den gældende lejelovs § 45 d, stk. 3, kan udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne uanset stk. 1 kræve, at lejeren fremover betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af el til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

I § 70 foreslås, at hvis forbruget af el i den enkelte boligenhed måles ved fordelingsmålere, kan udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at lejerne fremover betaler forbrug af el på grundlag af afregningsmålere direkte til forsyningsvirksomheden. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af el til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

Ifølge målerbekendtgørelsen er det et ubetinget krav, at der i nybyggeri og bestående bebyggelse installeres målere til måling af forbruget af el i den enkelte boligenhed. Der stilles ikke krav om, hvorvidt målingen skal foretages ved fordelingsmålere eller afregningsmålere. Det er dog mest almindeligt, at den enkelte boligenhed har en afregningsmåler og betaler direkte til elselskabet. Er der dog tale om, at målingen foretages ved fordelingsmålere, foreslås det, at udlejeren, et flertal af lejerne eller beboerrepræsentanterne med henblik på at tilskynde til besparelse kan kræve, at elforbruget i stedet skal afregnes efter afregningsmålere direkte til elselskabet.

Ændring fra fordelingsmålere til afregningsmålere af forbrug af el til andet end opvarmning kan gennemføres med 6 ugers varsel. Vedrører ændringen leverancer af el til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 45 d, stk. 3, om udlejerens, beboernes og beboerrepræsentanternes mulighed for at kræve opsat afregningsmålere til måling af el. Det foreslås præciseret, at der gælder de samme regler for udlejerens leverance af el og gas. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.4. og 2.7.2.4.

Til § 71

Efter den gældende lejelovs § 42 kan udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, jf. dog § 45 b. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

De samlede bidrag for 1 år for henholdsvis varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance. Ved forhøjelse af det løbende acontobidrag kan det månedlige bidrag højst forøges til 1/12 af den samlede udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

I § 71, stk. 1, foreslås, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter vedrørende varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas, når udgifterne hertil ikke er

indeholdt i lejen, jf. dog § 79, stk. 2. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

Bestemmelsen indebærer, at a conto-bidrag kan opkræves for leverancer af varme, opvarmning af vand, køling, el og gas, når der er installeret individuelle målere til måling af lejerens forbrug.

Efter § 79, stk. 2, kan lejereren dog undlade at betale a conto-bidrag, indtil udlejeren aflægger forbrugsregnskab, hvis dette ikke er kommet frem til lejereren senest 2 måneder efter fristen for aflæggelse af regnskab efter § 75.

Krav om betaling af a conto-bidrag og om ændring af bidragets størrelse skal varsles over for lejerne med 6 ugers varsel til en betalingstermin.

I *stk. 2* foreslås, at bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Bestemmelsen indebærer, at lejereren skal betale bidrag med lige store beløb i forbindelse med den almindelige lejebetaling. Hvor ofte, der skal betales a conto-bidrag, vil således afhænge af, om der er aftalt månedsvis eller anden betaling af leje, dog højst 3 måneder.

I *stk. 3* foreslås, at de samlede bidrag for et år for henholdsvis varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas højst må opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance. Ved forhøjelse af det løbende a conto-bidrag kan det månedlige bidrag højst forøges til 1/12 af den samlede udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

Med forslaget gives der mulighed for, at udlejeren kan hæve a conto-bidraget for den resterende del af regnskabsåret. Bidraget kan ikke hæves så meget, at hele forhøjelsen dækkes ind i den resterende del af regnskabsåret. Der kan kun ske forhøjelse til et niveau, der ville skabe fuld dækning, hvis det højere bidrag kunne have været opkrævet for hele regnskabsåret.

Forslaget indebærer ikke adgang for udlejeren til i løbet af regnskabsåret at regulere det løbende a conto-bidrag således, at den samlede a conto betaling herved kommer til at dække den forventede udgift for hele det pågældende regnskabsår for henholdsvis varme, opvarmning af vand, el samt koldt vand og køling.

Hvis udlejeren eksempelvis opkræver a conto-bidrag for vand hos en lejer for en forventet udgift på 6.000 kr. årligt, men udgifterne i løbet af regnskabsåret forventes at komme til at udgøre 7.200 kr. årligt, kan udlejeren hæve det månedlige a conto-bidrag fra 500 kr. til 600 kr. for den resterende del af regnskabsåret.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 42 i den gældende lejelov om udlejerens ret til at forlange, at lejereren skal betale a conto-bidrag vedrørende forbrugsleverancer. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.5. og 2.7.2.5.

Til § 72

Det følger af den gældende lejelovs § 36, stk. 5, at lejerens bidrag efter stk. 1 og 2 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 1, opgøres udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, i særskilte forbrugsregnskaber for varme og opvarmning af brugsvand, køling og vand.

I henhold til den gældende lejelovs § 37, stk. 2, skal rabatydelser og lign. godskrives regnskabet.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 3, kan udlejeren i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand og i kølingsregnskabet kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varmeanlæg og kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Af den gældende lejelovs § 37, stk. 4, følger, at udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 5, kan udlejeren i vandregnskabet medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 37, stk. 6, at skal en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover indgå i et forbrugsregnskab, jf. stk. 1, nedsættes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

I § 72, stk. 1, foreslås, at udgifterne i §§ 65–69, til udlejerens leverancer opgøres i særskilte regnskaber for varme og opvarmning af vand, køling, vand, el og gas.

Udarbejdelsen af de særskilte regnskaber har til hensigt at give overblik over de enkelte typer forbrug. Opgørelse i særskilte regnskaber er ikke i sig selv en gyldighedsbetingelse, men efter omstændighederne kan ét samlet regnskab medføre, at regnskabet bliver så uoverskueligt for lejeren, at regnskabet i sin helhed må tilsidesættes som følge af § 73.

I stk. 2 foreslås, at rabatydelser o. lign. skal godskrives regnskabet.

Bestemmelsen er generel for forbrugsregnskaberne og indebærer, at udlejeren kun kan få refunderet sine faktiske udgifter til forbrugsleverancer.

I stk. 3 foreslås, at lejerens bidrag efter §§ 65–69 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Forslaget indebærer, at manglende betaling er betalingsmisligholdelse i lejelovens forstand og vil efter omstændighederne kunne føre til, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen efter § 183, stk. 1, nr. 1.

I stk. 4 foreslås, at i regnskabet for varme og opvarmning af vand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren i regnskabet for varme og opvarmning af vand og i kølingsregnskabet kan medtage udgifterne til energiforbruget i regnskabsperioden.

Hvis udlejeren modtager sin varme- eller kølingsleverance fra et kollektivt forsyningsanlæg, foreslås det, at hele den udgift, udlejeren skal betale til forsyningsanlægget, skal medtages i varme- henholdsvis kølingsregnskabet, uanset om udgiften vedrører faste eller forbrugsafhængige udgifter til forsyningsanlægget.

Udlejeren kan endvidere medtage udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg og kølingsanlæg, som udlejeren er blevet pålagt efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, hvis udlejeren ønsker at opkræve beløbene. Vedligeholdelsesudgifter, som ikke er pålagt efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan ikke indgå i forbrugsregnskabet, da de er omfattet af udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt og derfor indgår som en del af de udgifter, der dækkes af lejebetalingen.

I *stk. 5, 1. og 2. pkt.*, foreslås, at udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af vand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Udlejeren afholder udgifterne til energimærkning, når denne er foretaget. For at yde udlejeren kompensation for det rentetab, der opstår som følge af, at udlejeren skal afholde udgiften på det tidspunkt, hvor energimærkningen finder sted, medens lejerne skal godtgøre udlejeren disse udgifter over en periode på indtil 10 år, foreslås der indført mulighed for, at udlejeren kan medtage en passende forrentning af udgiften til energimærkning i regnskabet for varme og opvarmning af vand. Stiftelsesomkostninger ved optagelse af lån kan ikke medtages som en udgift.

For at en forrentning kan anses for passende, må den ikke overstige rente og bidrag på et sædvanligt realkreditlån med en løbetid, der så vidt muligt svarer til energimærkets gyldighedsperiode på det tidspunkt, hvor udgiften afholdes. Det vil således være uden betydning for den forrentning, der kan medtages i varmeregnskabet, om rente- og bidragsniveauet ændrer sig i energimærkningens gyldighedsperiode.

Efter de gældende bestemmelser i Energistyrelsens bekendtgørelse om energimærkning af bygninger er en energimærkning gyldig i 10 år.

Hvis ejendommen efter reglerne om energimærkning skal have udarbejdet en ny energimærkning inden for den eksisterende energimærknings gyldighedsperiode, fx efter renovering, som medfører, at ejendommens energitilstand ændrer sig, vil der ikke være noget til hinder for, at udlejer ligeledes kan medtage denne udgift i regnskaberne for varme og opvarmning af vand i den nye energimærknings gyldighedsperiode med virkning fra udgiftens afholdelse. I en periode vil der således i regnskabet for varme og opvarmning af vand kunne medtages udgifter vedrørende flere forskellige energimærkninger.

I *stk. 5, 3. pkt.*, foreslås, at udlejeren har pligt til at orientere lejerne om, at der er udarbejdet energimærkning i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger og på en lejers forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

Det følger af bestemmelsen, at udlejeren har pligt til at orientere lejerne, når en energikonsulent har udarbejdet energimærkning i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Herudover har udlejeren pligt til at give lejere, som forlanger

det eller andre, som lejereren har givet fuldmagt hertil, adgang til at gennemgå materiale, som ligger til grund for energimærket samt eventuelle bilag.

I stk. 6 foreslås, at udlejereren i vandregnskabet kan medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Bestemmelsen fastsætter, hvilke udgifter der kan medtages i vandregnskabet. I regnskabet skal således kunne medtages samtlige udgifter vedrørende forsyning med koldt vand i regnskabsperioden. I disse udgifter indgår vand- og vandafledningsudgifter.

I stk. 7 foreslås, at hvis en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover skal indgå i et forbrugsregnskab jf. stk. 1, nedsættes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

Bestemmelsen indebærer, at hvis udgifterne til vand og køling hidtil har været indeholdt i lejen, men nu skal afregnes over et forbrugsregnskab, skal udlejereren samtidig foretage en nedsættelse af lejen, der svarer til den udgift, der det seneste regnskabsår har været indeholdt i lejen.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 36, stk. 5, om at lejerens betaling for forsyning er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Endvidere videreføres med sproglige ændringer § 37, stk. 1-6, i den gældende lejelov om opdeling i særskilte forbrugsregnskaber samt afgrænser, hvilke udgifter, der kan indgå i regnskaberne og § 46 a, stk. 1, om udlejerens pligt til at orientere lejerne om, at der er udarbejdet energimærke for ejendommen samt give dem adgang til dokumentationen. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 73

Efter den gældende lejelovs § 38 skal forbrugsregnskabet indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejereren efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

I § 73 foreslås, at forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 77. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning af leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, hvis regnskabet kommer frem til lejereren efter udløbet af fristen i § 75, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen angiver, hvilke oplysninger et forbrugsregnskab skal indeholde for at være gyldigt.

Forslaget indebærer, at det i forbrugsregnskabet skal angives, hvor stor en del af udgifterne der påhviler lejereren, og at lejereren kan gøre indsigelse mod regnskabet efter bestemmelserne i § 77.

Endvidere skal udlejereren ved leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg kun oplyse i regnskabet, hvornår udlejereren har modtaget endelig afregning fra

forsyningsanlægget, hvis regnskabet kommer frem til lejeren mere end 4 måneder efter forsyningsregnskabsårets afslutning. Det skal således ikke fremgå af regnskabet, hvornår endelig afregning er modtaget fra det kollektive forsyningsanlæg, hvis udlejer kan aflægge regnskab over for lejerne inden udløbet af den almindelige frist for regnskabsaflæggelse på 4 måneder efter forsyningsregnskabsårets afslutning, jf. § 75.

Endelig foreslås det, at forbrugsregnskabet er ugyldigt, hvis det ikke indeholder de ovennævnte oplysninger.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 38 i den gældende lejelov om gyldighedsbetingelser for forbrugsregnskabet. Det er dog i bestemmelsen præciseret, at der med den endelige afregning menes den endelige afregning af leverancen fra det kollektive forsyningsanlæg. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 74.

Det følger af den gældende lejelovs § 39, stk. 1, at medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 37, stk. 1, nr. 1 og 2, anførte regnskaber den 1. juni, jf. dog stk. 2-4.

Det følger af den gældende lejelovs § 39, stk. 2, at udlejer med 6 ugers varsel kan bestemme, at regnskabet fremover skal begynde på en anden dato, jf. dog stk. 3 og 4. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Det følger af den gældende lejelovs § 39, stk. 3, at for ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, og for ejendomme, hvor leverancen af køling sker fra et kollektivt kølingsforsyningsanlæg, skal forbrugsregnskabet følge forsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

Det følger af den gældende lejelovs § 39, stk. 4, at for ejendomme, hvor leverancen af vand sker fra en kommune eller et vandværk, skal regnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, som udlejer afregner efter med kommunen eller vandværket. Udlejer kan dog beslutte, at vandregnskabsåret skal følge varmeregnskabsåret, jf. stk. 1 og 3.

I § 74, stk. 1, foreslås, at medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 72, stk. 1, nr. 1, 2, 4 og 5, anførte regnskaber den 1. juni, jf. dog stk. 2-4.

Bestemmelsen indebærer, at regnskabsåret for varme, opvarmning af vand og køling løber fra 1. juni til 31. maj. Dette vil være gældende, medmindre udlejer efter stk. 2 beslutter, at regnskabet skal begynde på et andet tidspunkt end 1. juni, eller regnskabsåret efter stk. 3 skal følge regnskabsperioden eller aflæsningsperioden for et kollektivt forsyningsanlæg.

I stk. 2 foreslås, at udlejer med 6 ugers varsel kan bestemme, at regnskabet fremover skal begynde på en anden dato, jf. dog stk. 3 og 4. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Bestemmelsen indebærer, at regnskabsperioden må forlænges med op til og ikke mere end 6 måneder, når regnskabsperioden ændres.

I stk. 3 foreslås, at for ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, og for ejendomme, hvor leverancen af køling

sker fra et kollektivt kølingsforsyningsanlæg, skal forbrugsregnskabet følge forsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

Bestemmelsen betyder, at varme- og kølingsregnskabsåret skal følge det kollektive forsyningsanlægs regnskabsår eller aflæsningsperiode for leverancer af varme og opvarmning af vand samt køling. Opgøres forbruget fx månedsvist, skal regnskabet blot have termin, der falder sammen med ét af disse afregningstidspunkter.

I *stk. 4* foreslås, at for ejendomme, hvor leverancen af vand sker fra en kommune eller et vandværk, skal regnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, som udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at vandregnskabsåret skal følge varmeregnskabsåret, jf. *stk. 1 og 3*.

Bestemmelsen indebærer, at vandregnskabsåret skal fastsættes således, at det svarer til det, udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at regnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret.

Bestemmelsen viderefører § 39 i den gældende lejelov om fastlæggelse af regnskabsåret for forbrugsregnskabet.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 75.

Af den gældende lejelovs § 43 følger, at forbrugsregnskabet, jf. § 37, *stk. 1*, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 37, *stk. 1, nr. 1 og 2*, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

I § 75 foreslås, at forbrugsregnskabet, jf. § 72, *stk. 1*, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, jf. § 72, *stk. 1, nr. 1-5*, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

Bestemmelsen vedrører forbrugsregnskaber omfattet af § 72, *stk. 1, nr. 1-5*, det vil sige forbrugsregnskaber for varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand, gas og el. Bestemmelsen indebærer således, at der gælder ens bestemmelser for, hvornår regnskaber for varme og opvarmning af vand, koldt vand, køling, gas og el skal aflægges over for lejerne.

Et forbrugsregnskab skal således som hovedregel være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter, at regnskabsåret er udløbet.

Hvis udlejeren modtager sin leverance fra et kollektivt forsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, skal regnskabet dog som en undtagelse herfra være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra det kollektive forsyningsanlæg, hvis dette tidspunkt er senere end 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Udlejeren vil således have aflagt regnskab rettidigt over for lejerne, uanset om 3 måneders-fristen for aflæggelse af regnskab, hvor leverancer kommer fra et kollektivt forsyningsanlæg, måtte ligge tidligere end

den almindelige 4 måneders-frist. Det præciseres samtidig, at et naturgasanlæg i denne sammenhæng sidestilles med kollektiv forsyning.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 43 i den gældende lejelov om fristerne for, hvornår forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne med den ændring, at fristen for aflæggelse af vandregnskab over for lejerne sidestilles med de øvrige forbrugsregnskaber. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 76.

Efter den gældende lejelovs § 44 skal udlejeren, når et forbrugsregnskab er udsendt, på lejerens forlangende give lejereren eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

I § 76 foreslås, at når et forbrugsregnskab er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give lejereren eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Det er ejendommens beliggenhed, der er afgørende i denne sammenhæng, ikke ejerens bopæl. Eksempelvis må Hovedstadsområdet opfattes som ét byområde.

Bestemmelsen viderefører § 44 i den gældende lejelov om lejerens adgang til at gøre sig bekendt med bilagene til forbrugsregnskaberne.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 77.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45, at lejereren skriftligt kan gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejereren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod regnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

I § 77, stk. 1, 1. og 2. pkt., foreslås, at lejereren skriftligt kan gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejereren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod regnskabet, jf. 1. pkt.

Beregningen af fristen svarer til beregningen af fristen for lejerens indsigelse over for krav om lejeforhøjelse.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne efter forslaget på samtlige lejeres vegne ligeledes inden for en frist på 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejereren, gøre indsigelse mod de enkelte regnskaber.

I stk. 1, 3. og 4. pkt., foreslås, at indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6

uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Det følger af bestemmelsen, at lejernes eller beboerrepræsentanternes indsigelse skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Indsigelsen skal specificeres således, at det fremgår, hvilke nærmere dele af regnskabet, indsigelsen vedrører.

Det foreslås endvidere, at udlejeren i de tilfælde, hvor lejerne eller beboerrepræsentanterne gør indsigelse, og hvor der foreligger et efterbetalingskrav mod lejerne, skal indbringe sagen for huslejenævnet, hvis udlejeren vil fastholde sit krav i henhold til regnskabet. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter udløbet af lejerens frist til at gøre indsigelse.

Vedrører lejerens eller beboerrepræsentationens indsigelser efter 1. eller 2. pkt. andre forhold end efterbetaling, og vil udlejeren ikke anerkende indsigelsen og indbringe sag for nævnet, må lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet efter § 82.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 45 i den gældende lejelov om lejerens mulighed for at gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 78.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 a, stk. 1, at har lejereren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejereren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejereren dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejereren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 a, stk. 2, at har lejereren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejereren eller fradrages i første lejebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt.

I § 78, stk. 1, foreslås, at hvis lejereren i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i a conto-bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at forbrugsregnskabet er kommet frem til lejereren. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejereren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejereren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Bestemmelsen indebærer, at hvis lejereren har betalt for lidt i a conto-bidrag vedrørende varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand eller el, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at forbrugsregnskabet er kommet frem til lejereren.

Samtidig indebærer det for større tillægsbetalingskrav, at lejereren skal være berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, hvis tillægsbetalingskravet overstiger 3 måneders leje. Hvis lejereren er berettiget til at dele betalingen i 3 rater, forfalder første rate til det tidspunkt, hvor tillægsbetaling kan kræves.

Bestemmelsen medfører dog, at hvis lejerens fraflytter, skal tillægsbetalingen uanset størrelse betales senest på fraflytningdagen.

I *stk. 2* foreslås, at hvis lejerens i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for meget i a conto-bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejerens eller fradrages i første lejebetaling efter, at forbrugsregnskabet er kommet frem til lejerens.

Bestemmelsen indebærer, at hvis lejerens har betalt for meget i a conto-bidrag vedrørende varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand eller el, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerens eller fradrages i første lejebetaling efter, at varmeregnskabet er kommet frem til lejerens, uanset beløbets størrelse.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 45 a i den gældende lejelov om udligning af for meget eller for lidt betalt a conto-bidrag. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 79.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 b, *stk. 1*, at er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 43 nævnte frist, mister udlejerens sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 b, *stk. 2*, at fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 43 nævnte frist, kan lejerens undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

I § 79, *stk. 1*, foreslås, at hvis forbrugsregnskabet ikke er kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 75 nævnte frist, mister udlejerens sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens mister sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens for varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand henholdsvis el, hvis forbrugsregnskabet for den pågældende leverance ikke er kommet frem til lejerens ved udløbet af fristen for fremsendelse af regnskab til lejerens.

Det fremgår af § 75, at forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerens senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, eller senest 3 måneder efter udlejerens modtagelse af endelig afregning for leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, hvis denne frist er senere end 4 måneders-fristen.

I *stk. 2* foreslås, at hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejerens inden 2 måneder efter den i § 75 nævnte frist, kan lejerens undlade at indbetale a conto-bidrag, indtil regnskabet er kommet frem til lejerens, og lejerens har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Bestemmelsen betyder, at lejerens kan undlade at indbetale a conto-bidrag, hvis ikke forbrugsregnskabet er kommet frem til lejerens senest 2 måneder efter fristen for rettidig aflæggelse af regnskab i § 75, det vil sige 6 måneder efter regnskabsårets udløb eller for kollektive forsyningsanlæg 9 måneder efter regnskabsårets udløb. Lejerens kan undlade at betale a conto-bidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og tillige har modtaget eventuelt for meget betalt a conto-bidrag for den regnskabsperiode, regnskabet vedrører.

Når regnskabet er kommet frem til lejeren, skal lejeren igen betale a conto-bidrag for fremtiden.

Det er i § 71 fastsat, at der ikke er adgang for udlejeren til i løbet af regnskabsåret at regulere det løbende a conto-bidrag således, at den samlede a conto betaling herved kommer til at dække den forventede udgift for hele det pågældende regnskabsår for henholdsvis varme og opvarmning af vand, koldt vand, køling, gas og el. Forslaget giver således kun mulighed for, at udlejeren kan hæve a conto-bidraget for den resterende del af regnskabsåret.

Forslaget indebærer, at a conto-betalingen som følge af at lejeren i en periode ikke har indbetalt bidrag på grund af udlejerens manglende regnskabsaflæggelse, ikke kan hæves så meget, at hele forhøjelsen dækkes ind af den forhøjede a conto-betaling i den resterende del af regnskabsåret.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 45 b i den gældende lejelov, som angiver, hvornår udlejeren mister retten til at kræve tillægsbetaling. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 80

Af den gældende lejelovs § 45 c, stk. 1, fremgår, at hvis udlejeren som følge af en undskyldelig fejl ikke har medtaget en udgiftspost på forbrugsregnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af det overførte beløb.

Af den gældende lejelovs § 45 c, stk. 2, fremgår, at i tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejerne. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

I § 80, stk. 1, foreslås, at hvis udlejeren som følge af en undskyldelig fejl ikke har medtaget en udgiftspost på forbrugsregnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af det overførte beløb.

Bestemmelsen indebærer, at hvis udlejeren som følge af en undskyldelig fejl har glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren højst overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab, til det følgende varmeregnskab. Overstiger den glemte udgiftspost dette beløb, må udlejeren selv bære udgiften. Der stilles krav om, at udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

I stk. 2 foreslås, at i tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejerne. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 78 og § 79, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Samtidig foreslås det, at ændring af regnskabet skal være foretaget inden for de frister for aflæggelse af regnskab, som er fastsat i § 75, hvis udlejeren vil bevare sin mulighed for at kræve tillægsbetaling hos lejerne.

Bestemmelsen viderefører § 45 c i den gældende lejelov, som angiver, hvordan udlejeren kan rette op på en undskyldelig fejl i regnskabet.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.6. og 2.7.2.6.

Til § 81.

Ifølge den gældende lejelovs § 37, stk. 7, kan boligministeren fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejeren kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

Af den gældende lejelovs § 40, stk. 3, følger, at boligministeren kan fastsætte regler om, hvordan udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til varme og opvarmning af brugsvand samt køling, som er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles mellem ejendommens lejligheder og lokaler.

I § 81, stk. 1, foreslås, at boligministeren kan fastsætte regler om, hvordan udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til varme og opvarmning af vand samt køling, som er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles mellem ejendommens lejligheder og lokaler.

Det er hensigten med bestemmelsen at sikre koordinering mellem regler fastsat af energi-, forsynings- og klimaministerens vedrørende kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg og lejelovgivningens regler om lejefastsættelse og varme- og kølingsregnskaber.

Bestemmelsen indebærer, at boligministeren får mulighed for at fastsætte regler om udgiftsfordeling, hvis der foretages ændringer i de administrative regler, der fastsættes af energi-, forsynings- og klimaministeren i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Ministeren vil således kunne fastsætte regler om, at udgifter, der udelukkende er rettet mod bestemte typer lejemål, kun skal bæres af de pågældende lejemål.

Det kan ligeledes være hensigtsmæssigt, at der administrativt på lejelovgivningens område kan foretages en tilpasning, hvis der i regler fastsat af energi-, forsynings- og klimaministeren i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger indføres nye krav, der medfører udgifter, som skal betales af udlejeren på anden måde end som en løbende årlig udgift.

Hvis der fastsættes regler om fordeling af udgifter, der skal fordeles over flere forbrugsregnskabsår, finder reglerne i § 72, stk. 7, om forrentning tilsvarende anvendelse. Det betyder, at boligministeren kan fastsætte regler for, at udlejeren kan medtage en passende forrentning af sådanne udgifter i regnskabet for varme og opvarmning af vand. Der kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften, som i det enkelte år ikke allerede er dækket af lejernes betaling efter forslaget. Stiftelsesomkostninger ved optagelse af lån anses ikke som en udgift, der vil kunne medtages i regnskabet.

I stk. 2 foreslås, at boligministeren kan fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejeren kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

Bestemmelsen indeholder en bemyndigelse for ministeren til at fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår. Bemyndigelsen indeholder ligeledes hjemmel til, at ministeren kan fastsætte regler for, at udlejeren kan medtage en passende forrentning af sådanne udgifter i regnskabet for varme og opvarmning af vand, jf. bemærkningerne ovenfor til stk. 1. Der kan medtages en passende

forrentning af den del af udgiften, som i det enkelte år ikke allerede er dækket af lejernes betaling efter forslaget. Stiftelsesomkostninger ved optagelse af lån anses ikke som en udgift, der vil kunne medtages i regnskabet.

Det er hensigten med bemyndigelsen, at ministeren skal have mulighed for på lejelovgivningens område at foretage en administrativ tilpasning, hvis der i regler fastsat i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger indføres nye krav, der medfører udgifter, der skal betales af udlejerens på anden måde end som en løbende årlig udgift.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 40, stk. 3, i den gældende lejelov, som giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om fordeling af udgifter til kontrol m.v. af tekniske anlæg efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Endvidere viderefører bestemmelsen med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 37, stk. 7, om bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte regler om, at udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejerens kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.7. og 2.7.2.7.

Til § 82

Det følger af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 7, at huslejenævnet afgør tvister om lejerens betaling for temperaturregulering, vand og el efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag, og om tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3.

I § 82 foreslås, at uenighed om lejerens betaling for varme, opvarmning af vand, køling, vand, el og gas, herunder uenighed om acontobidrag, og hvor udlejerens modsætter sig at opsætte målere i henhold til § 67, stk. 2, og § 68, stk. 2, og § 70, 2. pkt. afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til uenighed om betaling herunder acontobidrag for varme og opvarmning af vand, køling, vand, gas og el samt uenighed om forbrugsregnskaber. Endvidere tager huslejenævnet stilling i tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig at opsætte målere i henhold til § 67, stk. 2, og § 68, stk. 2, og § 70, 2. pkt.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 106, stk. 1, nr. 7, 1.-4. led, om at uenighed om lejerens betaling for varme, køling, vand og el herunder acontobidrag afgøres af huslejenævnet.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.8. og 2.7.2.8.

Til § 83.

Efter den gældende lejelovs § 46, stk. 1, kan bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, § 37, stk. 3-5, og § 39, stk. 3, ikke fraviges.

Af den gældende lejelovs § 46, stk. 2, følger, at de øvrige bestemmelser i kapitlet ikke kan fraviges til skade for lejeren.

I § 83, stk. 1, foreslås, at bestemmelserne i §§ 65-69, § 72, stk. 3-5, og § 74, stk. 3, ikke kan fraviges.

Bestemmelserne i §§ 65–69, om udlejerens muligheder for at få sine udgifter til leverance af varme, opvarmning af vand, koldt vand, køling, gas og el refunderet af lejerer ud over lejen, kan således ikke fraviges. Det samme gælder § 72, stk. 3-5, om afgrænsning af, hvilke udgifter der kan indgå i regnskaberne. Endelig kan bestemmelserne i § 74 stk. 3, om, at regnskabsåret for varme- og kølingsregnskaber skal følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg, hvis leverancen af varme og opvarmning af vand, køling henholdsvis el sker fra et kollektivt forsyningsanlæg, heller ikke fraviges.

I *stk. 2* foreslås, at de øvrige bestemmelser i dette kapitel ikke kan fraviges til skade for lejerer.

Bestemmelsen fastsætter således, at de bestemmelser i kapitel 7, der ikke er ufravigelige, ikke skal kunne fraviges til skade for lejerer.

Bestemmelsen viderefører § 46 i den gældende lejelov, om hvilke bestemmelser, der ikke kan fraviges.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.7.1.9. og 2.7.2.9.

Til § 84.

Efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 1.-3. pkt., kan udlejerer, hvis ejendommen er forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller har ejendommen programforsyning udefra, forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på de lejemål i ejendommen, som ifølge aftale med lejerer er forpligtet til at bidrage til fællesantenneanlægget eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 7. pkt., kan udgifterne til fællesantenne m.v. ikke indeholdes i lejen.

Det fremgår af gældende lejelovs § 46 c, stk. 2, at har udlejerer efter aftale med lejerer etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejerer forlange, at lejerer godtgør udlejerer de udgifter, der med rimelighed er afholdt. Uden aftale kan udlejerer dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejerer at udføre efter anden lovgivning. Udlejerer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Det fremgår af gældende lejelovs § 46 c, stk. 3, at lejerers bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

I § 84., stk. 1, 1. pkt., foreslås, at leverer udlejeren fælles programforsyning, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren har krav på at få nødvendige og rimelige udgifter til en fælles programforsyning refunderet hos lejereren, hvis udlejeren har indgået aftale med lejereren herom. Som det fremgår af stk. 1, 2. pkt., gælder bestemmelsen også for fælles forsyning med adgang til internet.

Aftale om fælles signalforsyning (programforsyning og adgang til internet m.v.) kan indgås på et hvilket som helst tidspunkt under lejeforholdet – enten som et vilkår i lejeaftalen eller efter lejeaftalens indgåelse. Der stilles ikke særlige formkrav til aftalen, men det anbefales, at aftale om levering af signalforsyning indgås skriftligt. I den gældende autoriserede lejekontrakt, jf. typeformular A, 9. udgave, er det muligt for udlejeren ved afkrydsning at angive, om lejereren skal betale antenne – og/eller internetbidrag. Udlejeren har ikke pligt til at levere programforsyning eller adgang til internet, og har udlejeren ikke indgået aftale med lejerne om levering af nogen af disse ydelser, finder reglerne i dette kapitel ikke anvendelse.

Udlejeren kan forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift af den fælles programforsyning og adgang til internet refunderet hos lejerne. Det er de faktiske udgifter vedrørende den fælles programforsyning m.v., som udlejeren kan kræve godtgjort hos lejerne, og udgifterne skal som nævnt være nødvendige og rimelige. Heri ligger, at udlejeren uanset om udgifterne er nødvendige, for at udlejeren kan opfylde sine forpligtelser til at levere fælles programforsyning, samtidig må foretage en vurdering af, om de er rimelige og således ikke overstiger, hvad der er sædvanligt for den pågældende ydelse.

For så vidt angår udgifterne til administration kan udlejeren forlange nødvendige og rimelige udgifter for administration af den fælles signalforsyning refunderet. I bestemmelsen angives ikke et specifikt beløb, som udlejeren kan beregne sig for administrationen af den fælles programforsyning m.v. Det forudsættes imidlertid, at et rimeligt administrationsbidrag i 2021-niveau vil være i størrelsesordenen 100 kr. pr. år pr. lejemål, medmindre der foreligger ganske særlige forhold.

En fælles programforsyning er forbundet med både faste og variable udgifter. Faste udgifter omfatter udgifter til etablering, forbedring og drift af selve anlægget, mens udgifter til programmer er variable.

Der er ikke fastsat særlige krav til udlejerens opkrævning af antenne- og eller internetbidrag. Udlejeren kan fastsætte lejerens betaling til fælles programforsyning og adgang til forsyning med internet på baggrund af de aktuelle udgifter og fastholde størrelsen af betalingerne, indtil der sker stigninger i udgifterne. Er lejereren uenig i opgørelsen af betalingerne, har denne mulighed for at indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Der gælder endvidere ikke særlige formkrav i forbindelse med udlejerens gennemførelse af stigninger i lejerens betaling til fælles programforsyning m.v. En forhøjelse af lejerens betaling kan således gennemføres ved, at udlejeren blot sender lejereren en meddelelse om stigningen og med en rimelig frist, til stigningen træder i kraft.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at det samme gælder forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Bestemmelsen indebærer, at de regler, der gælder for fælles tv-forsyning, også finder anvendelse ved fælles forsyning med internet. Det bemærkes dog, at reglerne om lejerens mulighed for at fravælge programforsyning ikke omfatter mulighed for at fravælge fælles forsyning med internet.

I stk. 1, 3. pkt. foreslås, at udgifterne fordeles ligeligt på de lejemaal i ejendommen, hvor lejeren ifølge aftale med udlejeren er forpligtet til at bidrage til den fælles programforsyning eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, jf. dog § 85.

Udgifterne til fællesantenne m.v. fordeles som udgangspunkt ligeligt mellem de lejere, som har indgået aftale med udlejeren om at levere fælles signalforsyning m.v.

Har lejeren fravalgt programforsyning efter reglerne i radio- og fjernsynsloven, jf. § 85, skal lejeren dog kun bidrage til betalingen af de udgifter, som udlejeren har afholdt til etablering, forbedring og drift, i det omfang, lejeren er forpligtet til dette efter § 85, jf. mere herom nedenfor.

I stk. 1, 4. pkt., foreslås, at udgifterne ikke kan indeholdes i lejen.

Det følger af bestemmelsen, at udgifterne til fælles programforsyning og til forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester (internet) ikke kan indeholdes i lejen. Dette indebærer blandt andet, at der ikke kan opnås individuel boligstøtte til sådanne udgifter.

Udgifterne til fællesantenne og internet m.v. skal således fremgå særskilt af huslejeopkrævningen.

I stk. 2, 1. pkt. foreslås, at har udlejeren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejeren forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren alene kan forlange udgifter til fælles signalforsyning refunderet hos de lejere, hvor der er indgået aftale herom.

Udlejeren kan få dækket sine reelle omkostninger – hverken mere eller mindre – hvilket vil sige summen af afholdte anlægsudgifter tillagt rimelige finansieringsomkostninger.

De enkelte udgiftsposter, som udlejeren kan forlange refunderet hos lejerne over antennebidraget, er ikke nærmere angivet i lejeloven. For en nærmere specifikation af disse udgiftsposter, henvises til bekendtgørelse nr. 685 af 8. juni 2016 om fritagelse for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i fællesantenneanlæg, som er udstedt i medfør af § 6 a, stk. 6, i radio- og fjernsynsloven.

Det fremgår af bekendtgørelsens §§ 3 og 4, at udlejeren kan beregne sig en passende forrentning og afskrivning af afholdte udgifter til etablering af fællesantenneanlæg samt forbedringer af eksisterende anlæg, udgifter til vedligeholdelse af anlægget, forsikring af anlægget, rimelige omkostninger til udlejerens administration af fællesantennen og eventuelle andre udgifter, der efter deres karakter må betragtes som forbundet med driften af anlægget.

I stk. 2, 2. pkt., foreslås, at uden aftale kan udlejeren dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejeren at udføre efter anden lovgivning.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren uden forinden at have indgået aftale med den enkelte lejer kan forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejeren at udføre efter anden lovgivning.

I stk. 2, 3. pkt., foreslås, at udlejeren kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne.

Udlejeren kan efter bestemmelsen forlange en passende forrentning og afskrivning af afholdte udgifter til etablering samt forbedring af fælles programforsyning eller adgang til forsyning med internet. Det vil inden for disse rammer være op til udlejeren at fastlægge, hvorledes afholdte udgifter til disse anlæg skal refunderes hos lejerne.

Anlægsudgifterne, det vil sige etablerings- eller forbedringsudgifter, opkræves over en årrække svarende til anlæggets forventede levetid. Det vil være op til udlejeren at fastlægge en passende afskrivningsperiode. Eksempelvis vil perioden ved en mindre investering kunne strække sig over 2-4 år, mens der ved store investeringer kan blive tale om afskrivning over fx 10 år.

I stk. 2, 4. pkt., foreslås, at udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester ikke kan fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. § 120 og § 121.

Set i lyset af, at udgifter til fællesantenne m.v. ikke må indgå i huslejen, sikres det med bestemmelsen, at udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester ikke kan fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. § 120 og § 121 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. De beløb, der hensættes på de udvendige vedligeholdelseskonti, indgår således i huslejen.

I stk. 2, 5. pkt., foreslås, at der ikke kan beregnes lejeforhøjelse efter § 129 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Med samme begrundelse som anført i bemærkningerne til 4. pkt. kan der ikke opkræves forbedringsforhøjelse over huslejen til dækning af de af udlejeren afholdte udgifter til etablering og forbedring af antenneanlæg m.v. Udlejeren kan forlange sådanne udgifter dækket via antennebidraget.

I stk. 3 foreslås, at lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 183, stk. 1, nr. 1.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren i tilfælde af lejerens misligholdelse med betalingen af antennebidrag m.v. vil kunne hæve den pågældende lejers lejeaftale.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 1.-3. og 7. pkt. samt § 46 c, stk. 2 og 3.

Der henvises til afsnit 2.8.1.1. og 2.8.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 85.

Efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 4. pkt., skal den enkelte lejer, som under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og de i medfør af § 6 a, stk. 7, i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed udstedte regler har fravalgt tilslutning til og betaling for fælles programforsyning, eller hvor lejerens har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejerens har adgang til.

Af den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 5. pkt., fremgår, at har lejerens fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejeren, kan lejerens ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration.

Af den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 6. pkt., fremgår, at ejes fællesantenneanlægget af andre end udlejeren, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget.

I § 85, stk. 1, foreslås, at for lejemål, hvor lejerens under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og de i medfør af § 6 a, stk. 6, i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed udstedte regler har fravalgt tilslutning til og betaling for fælles programforsyning, eller hvor lejerens har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejerens har adgang til.

I radio- og fjernsynsloven findes regler, som supplerer lejelovens regler om fælles programforsyning. Efter § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed (radio- og fjernsynsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 248 af 16. marts 2019, skal ejere af fællesantenneanlæg sikre, at husstande efter anmodning fritages for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i anlægget.

Som følge af reglerne i radio- og fjernsynsloven kan lejere, selv om de har indgået aftale med udlejeren om levering af programforsyning, opnå fritagelse for tilslutning til og betaling for den fælles forsyning. Reglerne om fravalg af programforsyning i radio- og fjernsynsloven trådte i kraft den 1. juli 2016. Opmærksomheden skal dog henledes på, at der til reglerne er knyttet

forskellige overgangsbestemmelser, som bevirker, at der kan være ejendomme, hvor reglerne om fravalg af programforsyning endnu ikke har virkning. Med overgangsbestemmelserne er det sikret, at reglerne om fravalg af programforsyning først får virkning, når eksisterende aftaler vedrørende ejendommens fælles programforsyning ophører, kan opsiges eller genforhandles.

De nærmere regler for, hvordan lejeren meddeler udlejeren, at lejeren ønsker at blive fritaget for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning, fremgår af § 1 i bekendtgørelse nr. 685 af 8. juni 2016 om fritagelse for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i fællesantenneanlæg. Det fremgår således af bekendtgørelsens § 1, stk. 2, at lejeren anmodning om fritagelse for tilslutning til programforsyning skal rettes skriftligt til udlejeren. Hvis der mellem udlejeren og programudbyderen er indgået aftale herom, vil anmodning om fritagelse dog skulle ske direkte til programudbyderen. Dette forudsætter naturligvis, at lejeren har modtaget underretning om, at anmodninger om fritagelse skal sendes til udbyderen og om dennes kontaktoplysninger.

Det følger endvidere af bekendtgørelsens § 1, stk. 3, at en anmodning om fritagelse skal imødekommes inden udløb af den til enhver tid gældende frist for varsling af opsigelse af aftaler om løbende tjenesteydelser i lov om forbrugerftaler. Efter forbrugerftaleloven gælder for sådanne aftaler et opsigelsesvarsel på 1 måned til udgangen af en måned, når der er gået 5 måneder efter aftalens indgåelse. Dette indebærer, at hvis udlejeren har pålagt lejeren en bindingsperiode, må denne højst være seks måneder fra lejers tilslutning til tv-forsyningen. Bindingsperioden kan have den virkning, at der i perioden kan være lejere, som uden at være klar over det, er afskåret fra at fravælge programforsyningen, fx nye lejere.

Lejere, som efter reglerne i radio- og fjernsynsloven fritages for tilslutning til programforsyning, skal ikke betale for de programmer, fritagelsen omfatter. Det vil sige, at lejeren ikke skal betale for nogen programmer, hvis lejeren har valgt ikke at modtage nogen programforsyning fra den fælles forsyning i ejendommen. Der kan imidlertid være andre udgifter, som er forbundet med den fælles programforsyning, som lejeren uanset fritagelsen fortsat skal betale til. Lejeren kan således i visse situationer fortsat forpligtes til at bidrage til betaling af udgifter forbundet med udlejerens administration af den fælles programforsyning, samt til de af udlejeren afholdte faste udgifter til etablering eller forbedring af programforsyningen.

Ejes fællesantenneanlægget af udlejeren, kan alle lejere, herunder også de lejere, som har fravalgt den fælles programforsyning, forpligtes til at betale til de udgifter, som udlejeren har afholdt til etablering, forbedring og drift af fællesantenneanlægget, samt udgifter til udlejerens administration af fællesantenneanlægget. Disse udgifter ligger som udgangspunkt fast og er uafhængige af, hvor mange husstande der er tilsluttet anlægget. Udgifter til administration anses i denne sammenhæng for faste, uagtet at de kan påvirkes af eventuelle til- og fravalg til den fælles programforsyning. Alle lejere bidrager ligeligt til betalingen af disse udgifter.

Grunden til, at alle lejere, også de, som har fravalgt den fælles programforsyning, fortsat skal betale til dækning af de faste udgifter, er, at udlejeren har afholdt udgifterne til etablering, forbedring m.v. af anlægget i tillid til, at lejerne refunderer udlejeren de afholdte udgifter. Reglerne har således til formål at sikre, at udlejeren får dækket disse udgifter.

I stk. 2 foreslås, at har lejeren fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejer, kan lejeren ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejers fællesantenneanlægget af andre end udlejer, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget.

I modsætning til, hvad der gælder, når fællesantenneanlægget ejes af udlejer, indebærer bestemmelsen, at ejers fællesantenneanlægget af en kommerciel tv-distributør el. lign., vil de lejere, der ønsker at blive fritaget for tilslutning og betaling til fællesantenneanlægget, ikke længere kunne pålægges at betale til de faste udgifter ved anlægget. Disse lejere vil dog kunne pålægges at betale for udlejerens administration af anlægget.

Det vil sige, at i de situationer, hvor fællesantenneanlægget ejes af en kommerciel tv-distributør, vil de lejere, som fravælger tilslutning til fællesantennen, både kunne opnå fritagelse for betaling til programforsyning og for faste udgifter, bortset fra de udgifter, der er forbundet med udlejerens administration af fællesantennen.

I 2. pkt. er dog gjort en undtagelse herfra. Hvis anlægget også benyttes til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, vil alle husstande uanset eventuelt fravalg af programforsyning, kunne pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, også i de tilfælde hvor det ejes af en kommerciel tv-distributør. Alle husstande vil endvidere kunne pålægges at betale for udlejerens administration af anlægget.

Det vil sige, at ejers et anlæg, som også fremfører internet, af en kommerciel tv-distributør, vil alle lejere, også de som har benyttet sig af muligheden for at blive fritaget for at være tilsluttet programforsyning, kunne forpligtes til at betale til de af tv-distributøren afholdte udgifter. Udlejer vil endvidere kunne forlange, at alle lejere skal betale til udlejerens administration af anlægget.

Det følger således af bestemmelsen, at alle lejere i ejendommen uanset eventuelt fravalg af programforsyning kan pålægges at betale til de omkostninger, som er forbundet med udlejerens administration af fællesantennen m.v.

Lejere, som fravælger den fælles programforsyning, vil som anført ovenfor fortsat kunne forpligtes til at betale visse udgifter til den fælles tv-løsning i ejendommen. Da det kan være vanskeligt for lejeren selv at vurdere den præcise besparelse ved at fravælge den fælles programforsyning i ejendommen, er der i § 6 i bekendtgørelse nr. 685 af 8. juni 2016 om fritagelse for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i fællesantenneanlæg indsat en bestemmelse om, at udlejere til enhver tid på begæring af husstande i den pågældende ejendom skal udlevere en specificeret opgørelse over de omkostninger, der uanset husstandens eventuelle framelding af fælles programforsyning, fortsat vil kunne pålægges husstanden.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 4.-6. pkt.

Der henvises til afsnit 2.8.1.2. og 2.8.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 86.

Efter den gældende lejelovs § 46 d, stk. 1, kan udlejeren, som leverer fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejereren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

Efter den gældende lejelovs § 46 d, stk. 2, kan lejereren, hvis udlejeren har gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler eller den fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

I § 86, stk. 1, foreslås, at leverer udlejeren fælles programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, kan udlejeren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejereren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren kan ophøre med at levere fælles programforsyning eller adgang til internet i ejendommen, uanset det er aftalt med lejereren, at denne er tilsluttet og betaler for programforsyning eller adgang til internet.

Udlejeren er ikke forpligtet til at give nogen begrundelse for, at han ophører med at levere lejere programforsyning eller adgang til internet. Dette kan således ske af en hvilken som helst grund. Udlejers ønske herom kan fx udspringe af, at lejernes ønsker om programmer er så forskellige, at det er umuligt for udlejeren at imødekomme alle ønsker, eller der kan være så mange af lejerne, som har fravalgt ejendommens programforsyning, at udlejeren ikke længere finder det hensigtsmæssigt at fortsætte med leveringen heraf.

Bestemmelsen skal endvidere ses i sammenhæng med bestemmelserne i § 144 om lejernes muligheder for selv at etablere og drive en forsyning med programmer eller adgang til internet.

I stk. 2 foreslås, at har udlejeren gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af den fælles programforsyning eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., kan lejereren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage den fælles programforsyning eller den fælles adgang til internet m.v., som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

Da lejerens tilslutning til udlejers fælles programforsyning eller den fælles forsyning med adgang til internet indgår i lejeaftalen som en del af aftaleforholdet, findes der behov for, at

der i loven gives den enkelte lejer mulighed for at frigøre sig fra den del af lejeaftalen, hvis udlejeren gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af aftalen på dette punkt.

Gør udlejeren sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fælles programforsyning m.v., kan lejereren ophøre med at betale herfor både for så vidt angår udgifter til selve anlægget og udgifter til programforsyning. Fritagelsen for at betale omfatter således både de faste udgifter og betaling for programmer. En sådan mulighed for at udtræde af den fælles forsyning kan eksempelvis være nødvendig, hvis udlejeren ikke inden for en rimelig tid reparerer en antenne, som er defekt.

Set i sammenhæng med reglerne om lejerens ret til at blive fritaget for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning kan bestemmelsen have en selvstændig betydning. Efter reglerne om lejerens ret til at fravælge programforsyning kan lejere, som fravælger den fælles programforsyning, fortsat forpligtes til at betale til de af udlejeren afholdte etablerings- og forbedringsudgifter vedrørende den fælles programforsyning. Dette er ikke tilfældet i forhold til lejere, som frigøres som følge af udlejerens misligholdelse.

Som eksempler på "grov tilsidesættelse" kan nævnes, at udlejeren gentagne gange opkræver større beløb end tilladt, eller at udlejeren ikke inden for en rimelig tid reparerer antennen, hvis den er i stykker.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 46 d i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.8.1.3. og 2.8.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 87.

Efter den gældende lejelovs § 46 e, stk. 1, afgør huslejenævnet uenighed imellem lejereren og udlejeren vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Efter den gældende lejelovs § 46 e, stk. 2, skal huslejenævnet efter lejerens anmodning afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejereren forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 7, at huslejenævnet blandt andet træffer afgørelse i tvister om lejerens betaling af antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A.

I § 87, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet afgør uenighed imellem lejereren og udlejeren vedrørende §§ 84 –86.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre uenighed mellem lejereren og udlejeren vedrørende lejerens betaling m.v. til fælles programforsyning eller adgang til internet.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at huslejenævnet har kompetence til at behandle klager vedrørende spørgsmål om fritagelse fra den fælles programforsyning i medfør af radio- og fjernsynslovens § 6 a, stk. 1-6, samt reglerne i bekendtgørelse om fritagelse for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning i fællesantenneanlæg.

I de tilfælde, hvor der klages til huslejenævnet over overtrædelse af radio- og fjernsynslovens § 6 a, stk. 5, kan huslejenævnet i særlige tvivlstilfælde anmode Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen om en vejledende udtalelse til brug for sagens behandling. Efter § 6 a, stk. 5, i radio- og fjernsynsloven må ejere af fællesantenneanlæg ikke opstille vilkår m.v., der i kraft af kobling mellem modtagelse af programforsyning og modtagelse af andre tjenester eller på anden vis hindrer husstande i at blive fritaget for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning, eller hindrer udlejere i at efterkomme husstandes anmodning om fritagelse for programforsyning. Et sådant vilkår kan eksempelvis være, at levering af adgang til internet betinges af, at der tillige aftages en tv-pakke, eller hvis prisen for programforsyningen er bagatelagtig og ude af trit med virkeligheden, mens prisen på adgangen til internet er uforholdsmæssig høj.

I *stk. 2* foreslås, at huslejenævnet efter lejerens anmodning skal afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter §§ 84 og 85. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Huslejenævnet skal således på lejerens begæring tage stilling til, om udlejeren har opkrævet de nødvendige og rimelige udgifter vedrørende den fælles programforsyning eller ejendommens forsyning med internet.

Det følger af bestemmelsen i § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt., at de skyldige beløb forrentes fra forfaldsdagen efter rentelovens regler.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 46 e og § 106, stk. 1, nr. 7, sidste del, i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.8.1.4. og 2.8.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 88

Efter den gældende lejelovs § 46 f kan bestemmelserne i § 46 c ikke fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.

I § 88 foreslås, at bestemmelserne i §§ 84 og 85 ikke kan fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 86 og 87 kan ikke fraviges.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at udlejeren ikke kan fratage lejeren dennes ret til efter regler i radio- og fjernsynsloven at fravælge programforsyningen i ejendommen og dermed til at blive fritaget for at betale til den fælles programforsyning.

Der henvises til afsnit 2.8.1.4. og 2.8.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 89

Efter den gældende lejelovs § 9, stk. 1, skal udlejeren stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler

I § 89 foreslås, at udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra tidspunktet for lejeforholdets begyndelse. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Lejemålet skal i det hele overtages i god og forsvarlig stand. Bestemmelsens 2. pkt. indeholder således alene eksempler på, hvad der skal forstås ved "god og forsvarlig stand". Bestemmelsen er derved ikke udtømmende. Ved "rengjort" forstås, at det påhviler udlejeren at sørge for, at der er foretaget sædvanlig rengøring, og at affald og lignende er fjernet. "God og forsvarlig stand" indebærer endvidere, at lejemålet skal overtages uden væggetøj, rotter, mus, skimmelsvamp mv.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale. Parterne kan således frit aftale, at lejeren skal overtage det lejede i en anden stand end angivet i bestemmelsen, herunder også i en ringere eller bedre stand. Parterne kan fx aftale, at lejeren overtager det lejede "som beset" eller nystandsatsat. Det kan også lovligt aftales, at lejeren selv skal istandsætte lejemålet efter overtagelsen.

Har lejeren undersøgt lejemålet i forbindelse med lejeaftalens indgåelse, eller har udlejeren opfordret lejeren til at foretage en sådan undersøgelse, vil lejeren ikke kunne påberåbe sig forhold, som derved burde være opdaget, medmindre udlejeren har handlet svigagtigt.

Såfremt lejeren ikke overtager lejemålet i den aftalte stand, vil der være tale om en mangel. Lejeren har mulighed for at påberåbe sig sådanne mangler efter reglerne i kapitel 10 om lejerens mangelsbeføjelser. Lejeren skal gøre oprindelige mangler gældende inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, hvis lejeren ønsker at gøre brug af mangelsbeføjelserne efter §§ 95-97. Lejeren bevarer dog retten til at kræve manglerne udbedret.

Lejeren har herudover mulighed for at indbringe en sag for huslejenævnet om mangler ved lejeforholdets begyndelse, jf. § 92.

Udlejerens pligt til i lejeperioden at opretholde den stand, som lejeren har krav på efter retsforholdet, følger af reglerne i kapitel 12 om vedligeholdelse, hvor det fremgår, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, jf. § 113. Såfremt udlejeren ikke opretholder den aftalte stand i lejeperioden, kan der være tale om en efterfølgende mangel, som lejeren kan påberåbe sig efter reglerne i kapitel 10 om lejerens mangelsbeføjelser. Spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en efterfølgende mangel, afhænger af den aftalte vedligeholdelsesfordeling mellem parterne.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 9, stk. 1, i den gældende lejelov om udlejerens almindelige pligt til at stille det lejede til lejerens rådighed.

Der henvises til afsnit 2.9.1.1. og 2.9.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 90

Det fremgår af den gældende lejelovs § 9, stk. 2, at udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 9, stk. 3, at indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejer ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejer ikke til stede ved synet, eller vil lejer ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 9, stk. 4, at ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejer er ansvarlig for.

I § 90, stk. 1, foreslås at udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Formålet med synet er at konstatere og dokumentere det lejedes tilstand ved overtagelsen. Dette gælder ikke alene den indvendige vedligeholdelsesstand (maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve). Også tilstanden af bygningsdele og indretninger i det lejede, som er omfattet af den udvendige vedligeholdelse, skal registreres under synet med henblik på at fastlægge omfanget af lejerens istandsættelse ved fraflytning.

Ved indflytningssynet kan man konstatere forhold, som skal udbedres af udlejer, hvilket fx kan være installationer i lejemålet, som ikke fungerer. Derudover kan man konstatere forhold, der blot skal noteres, så lejer ikke senere hæfter for dem ved fraflytning. Det kan fx dreje sig om rent kosmetiske forhold.

Udlejere af to eller flere beboelseslejligheder er omfattet af pligten til at afholde indflytningssyn, uanset om de to lejligheder er beliggende i samme eller i forskellige ejendomme. Det er det samlede antal af beboelseslejligheder, som udlejes af udlejer ved lejeaftalens indgåelse, der er afgørende for, om udlejer er omfattet af reglerne og derved har pligt til at afholde syn.

Lovens regler om beboelseslejligheder, og dermed også reglerne om obligatorisk indflytningssyn, gælder også blandede lejemål. Ved blandede lejemål forstås lejemål, som omfatter både beboelses- og erhvervslokaler.

Af hensyn til at lette administrationen er det fastsat, at udlejer, der kun udlejer én beboelseslejlighed, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig, ikke har pligt til at afholde indflytningssyn. Det samme gælder en lejer, der fremlejer

sin beboelseslejlighed og ikke udlejer andre beboelseslejligheder. Bestemmelsen indebærer endvidere, at udlejere af enkeltværelser ikke har pligt til at afholde indflytningssyn. Derimod vil en lejer af en hel ejendom med henblik på udlejning af flere beboelseslejligheder være omfattet af pligten.

Ønsker lejerens dokumentation for, at udlejer kun udlejer én beboelseslejlighed, kan dette ske ved, at udlejer afgiver en tro og loveerklæring herom. I forbindelse med en eventuel huslejenævns sag kan nævnet, hvis der er usikkerhed om antallet, foretage en nærmere undersøgelse af, om den pågældende udlejer flere beboelseslejligheder end én.

Bestemmelsen indeholder ikke særlige regler for, hvornår og hvordan lejer skal indkaldes til synet, men det forudsættes, at lejer indkaldes med så tilpas lang frist, at lejer har mulighed for at indrette sig på at kunne være til stede. Da der ikke er krav om skriftlighed, bestemmer udlejer selv, hvordan lejer indkaldes. Udlejer bør sikre sig det fornødne bevis for, at lejer er indkaldt til synet.

Synet skal afholdes i forbindelse med indflytningen. Hermed skal forstås, at indflytningssynet skal afholdes i umiddelbar tilknytning til indflytningstidspunktet, det vil sige kort tid inden eller kort tid efter indflytning.

Synet skal fastslå boligens tilstand og give mulighed for opdagelse af eventuelle mangler. Det er derfor mest hensigtsmæssigt at afholde synet så tæt på overtagelsen som muligt, idet det efter overtagelse og indflytning bliver vanskeligere at afgøre, om eventuelle mangler også var til stede ved indflytningen. Det er derfor i alles interesse, at indflytningssynet afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som muligt.

Lejer vil på eget initiativ kunne inddrage beboerrepræsentationen i indflytningssynet og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationens kendskab til ejendommen og dens drift.

Alt væsentligt ved lejemålet, som konstateres på synet, registreres i en indflytningsrapport. Rapporten får dermed væsentlig betydning ved en senere dokumentation af lejemålets stand ved indflytning, når omfanget af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning skal afgøres.

Det er således vigtigt at få fastlagt og dokumenteret lejemålets stand, så parterne kan afstemme forventningerne til eventuelle istandsættelseskrav ved fraflytning. Dette gælder uanset den konkrete stand ved indflytning. Er lejemålet fx nymalet overalt ved indflytning, er det vigtigt at konstatere det ved et syn og få det dokumenteret i indflytningsrapporten. Hvorvidt en lejlighed ved indflytning var nymalet, herunder om den var nymalet på alle flader, er et forhold, som i vidt omfang kan give anledning til konflikter ved fraflytning. Det er derfor vigtigt, at indflytningsrapporten er tilstrækkelig detaljeret. Der kan benyttes fotodokumentation i forbindelse med synet og udarbejdelse af indflytningsrapporten. Som led i huslejenævnets oplysning af sagen i forbindelse med tvister ved fraflytning, indhenter nævnet indflytningsrapporten og en eventuel mangelliste.

Der stilles ikke formkrav til indflytningsrapporten. Rapporten kan således opstilles på den måde, som udlejer finder hensigtsmæssig. Ministeriet har udarbejdet et eksempel på en indflytningsrapport, jf. bilag 1 til vejledning nr.

10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme.

I det omfang lejemålet ikke er nyistandsat ved lejerens indflytning, kan det være hensigtsmæssigt, at udlejeren i indflytningsrapporten angiver, hvornår der sidst er foretaget vedligeholdelse i det lejede, fx hvornår lejemålets vægge og lofter sidst er malet. Sådanne oplysninger kan have væsentlig betydning ved fastlæggelsen af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning, da lejeren ved fraflytning ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning, jf. § 188, stk. 1, 3. pkt.

I *stk. 2* foreslås, at indflytningsrapporten, jf. *stk. 1*, skal udleveres til lejeren ved synet, eventuelt i et digitalt dokument, jf. dog § 13, stk. 1. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Efter bestemmelsen skal synsrapporten udleveres til lejeren. Det foreslås derfor, at rapporten skal udleveres til lejeren ved synet. Rapporten kan afgives i et digitalt dokument.

Forslaget indebærer, at udlejeren fx kan opfylde kravet om at udlevere synsrapporten på synet ved på synet at sende en kopi af rapporten til lejeren på e-mail. Lejeren skal kvittere for modtagelse af e-mailen på synet. Det kan ske ved, at lejeren kvitterer for modtagelsen via mobiltelefon el. lign. fx som en funktionalitet i rapporten.

Hvis lejeren således ikke er til stede ved synet, eller hvis lejeren ikke vil kvittere for modtagelsen, herunder ikke har mulighed for at modtage og kvittere, fx fordi lejeren ikke har medbragt det fornødne udstyr så som mobiltelefon, skal det ikke komme udlejeren til skade. Udlejeren kan derfor sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet.

Udlejeren kan i indkaldelsen til synet, jf. § 90, stk. 1, gøre lejeren opmærksom på, at udlejeren udleverer synsrapporten til lejeren på synet via e-mail, og at lejeren på synet skal have mulighed for at læse og kvittere for modtagelsen af e-mailen (fx ved at medbringe mobiltelefon). Undlader lejeren i den situation at medbringe mobiltelefon eller lignende på synet, har udlejeren efter forslaget mulighed for at sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet. Det kan fx ske på e-mail. Har udlejeren fremsendt rapporten på synet, er dette tilstrækkeligt, og rapporten skal ikke sendes på ny efter synets afholdelse.

Udlejeren har ikke mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, hvis lejeren har fravalgt digital kommunikation, eller hvis lejeren er fritaget for offentlig Digital Post. Det kan dog konkret aftales på synet, at rapporten kan udleveres digitalt til lejeren. En sådan frivillig aftale vil ikke være til skade for lejeren, jf. § 93.

Når lejeren skriver under på indflytningsrapporten ved indflytningssynet, indgår parterne ikke en bindende aftale om lejemålets stand ved indflytning, hvorved lejeren fraskriver sig retten til at gøre krav om afhjælpning af mangler gældende. Sådanne krav om afhjælpning af mangler skal lejeren gøre gældende inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. § 91. Det er ikke et krav, at parterne bliver enige om indflytningsrapportens indhold. Pligten til at

udarbejde rapporten påhviler udlejerens, og rapporten er således som udgangspunkt udlejerens forslag til, hvordan lejemålet så ud ved indflytningen. Lejerens skriver derfor alene under på at have modtaget rapporten. Hvis lejerens ikke er enig i indholdet i indflytningsrapporten, må lejerens gøre mangler gældende og efter omstændighederne indbringe sag for huslejenævnet, jf. § 92.

Udgifter til afholdelse af indflytningssyn og udfærdigelse af indflytningsrapporter er en del af udlejerens driftsudgifter. Den rimelige og nødvendige udgift hertil kan derfor indgå i grundlaget for beregning af den omkostningsbestemte leje som en del af udgiften til administration og vicevært.

I stk. 3 foreslås, at udlejerens krav på istandsættelse efter § 188, stk. 1, bortfalder ved overtrædelse af stk. 1 og 2, medmindre kravet skyldes skader, som lejerens er ansvarlig for.

For at sikre, at reglerne overholdes, er disse sanktioneret. Udlejerens mister efter bestemmelsen sin ret til efter § 188, stk. 1, til at fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejerens ikke har afholdt indflytningssyn, indkaldt den indflyttende lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport og udleveret denne til lejerens jf. § 90, stk. 1 og 2. Udlejerens bør sikre sig det fornødne bevis for, at kravene i § 90, stk. 1 og 2 er opfyldt.

Udlejerens vil herefter ikke kunne gøre krav gældende om istandsættelse som følge af slid og ælde. Det vil sige krav om at fjerne sporene efter almindelig brug for de dele af det lejede, som efter lejeforholdet er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Udlejerens manglende overholdelse af § 90, stk. 1 og 2, medfører dog ikke, at lejerens omkostningsfrit kan forvolde skade på det lejede. Krav om istandsættelse, som udspringer af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes derfor ikke som følge af udlejerens manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn.

Misligholdelse skal ses i modsætning til almindelig slid og ælde. I modsætning til misligholdelse skyldes almindelig slid og ælde ikke lejerens ansvarspådragende handlinger, men er derimod en følge af lejerens normale brug af det lejede.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 9, stk. 2-4, i den gældende lejelov om afholdelse af indflytningssyn og udarbejdelse af indflytningsrapport.

Der henvises til afsnit 2.9.1.2. og 2.9.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 91

Det følger af den gældende lejelovs § 14, at såfremt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerens, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen

ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

I § 91 foreslås, at hvis det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, jf. lovens §§ 95-97, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerens, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Bestemmelsen angår reklamation vedrørende oprindelige mangler, hvilket vil sige mangler, som forelå ved lejeforholdets begyndelse. Efterfølgende mangler, som først opstår efter lejeforholdets begyndelse, fx udlejerens manglende opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt, er ikke omfattet af bestemmelsen.

Angivelse af mangler ved lejemålet i en indflytningsrapport anses som en reklamation efter bestemmelsen. 2-ugers fristen efter bestemmelsen løber som udgangspunkt fra lejeforholdets begyndelse. Idet indflytningssynet ikke nødvendigvis afholdes på tidspunktet for lejeforholdets begyndelse, kan 2-ugers fristen starte på et andet tidspunkt end tidspunktet for indflytningssynet.

Er der tale om mangler, som ikke umiddelbart kan ses, vil 2-ugers fristen, for så vidt angår disse mangler, først skulle regnes fra det tidspunkt, hvor lejerens ved sædvanlig agtpågivenhed vil opdage dem. Har udlejerens handlet svigagtigt med hensyn til visse mangler, vil lejerens skulle gøre udlejerens opmærksom på manglerne, så snart lejerens opdager dem.

Lejerens har bevisbyrden for, at der er fremsat krav om udbedring af mangler. Det er derfor hensigtsmæssigt, at lejerens fremsætter sine krav overfor udlejerens skriftligt og sikrer sig bevis for, at det er sket rettidigt. Det kan fx ske på e-mail. Lejerens reklamation har karakter af et påbud og får virkning fra det tidspunkt, det er kommet frem til udlejerens. Lejerens bærer dermed forsendelsesrisikoen.

Lejerens vil også efter, at lejerens har underskrevet lejekontrakten, og der er afholdt syn, indenfor 2-ugers fristen kunne fremsende en mangelliste for at fastslå lejemålets stand ved indflytningen. Er en mangel ikke angivet i indflytningsrapporten, vil der dog efter omstændighederne kunne være en formodning for, at manglen ikke var til stede ved indflytningen. Det vil herefter være op til lejerens at bevise, at manglen var til stede ved lejemålets start. Reagerer udlejerens ikke på lejerens mangelliste, vil udlejerens efter omstændighederne blive bundet af sin passivitet, og lejerens mangelliste må helt eller delvist lægges til grund.

Det foreslås som noget nyt præciseret i bestemmelsen, at lejerens mister retten til at gøre mangelsbeføjelserne i §§ 95-97 gældende vedrørende en given mangel, hvis lejerens ikke påberåber sig manglen indenfor 2-ugers fristen. Reglerne i §§ 95-97 fastsætter, hvornår lejerens kan hhv. afhjælpe mangler for udlejerens regning, bringe lejeforholdet til ophør ved at ophæve, kræve forholdsmæssigt afslag eller kræve erstatning. Der er ikke tilsigtet nogen ændring i forhold til den gældende retstilstand.

Overskrider lejerens 2-ugers fristen, fortaber lejerens dog ikke retten til at kræve manglen afhjulpet (naturalopfyldelse). En overskridelse af fristen afskærer

således alene lejeren fra at gøre mangelsbeføjelserne efter §§ 95-97 gældende. Overskridelse af fristen indebærer ikke i sig selv, at lejeren hæfter for manglen ved flytteopgøret, men medfører efter omstændighederne, at bevisbyrden påhviler lejeren.

I det omfang lejeren påberåber sig mangler ved indflytningen, vil uenighed herom med udlejerens kunne indbringes for huslejenævnet, jf. § 92.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 14 i den gældende lejelov om lejerens frist for at gøre mangler gældende ved lejeforholdets begyndelse.

Der henvises til afsnit 2.9.1.3. og 2.9.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 92

Det følger af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 106, stk. 2, at huslejenævnet kan pålægge udlejerens at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11

I § 92, stk. 1, foreslås, at tvister om hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til, om udlejerens har opfyldt sin pligt til at stille det lejede til rådighed i den stand, som lejeren efter retsforholdet har krav på.

Hvis parterne ikke kan blive enige om lejemålets stand ved indflytning, kan lejeren eller udlejerens således indbringe sagen for huslejenævnet, der vil kunne konstatere eventuelle mangler ved en besigtigelse af lejemålet. Huslejenævnet vil fx kunne tage stilling til, om lejemålet er overtaget nystandsatsat, og nævnets afgørelse vil dermed kunne medføre en ændring af indflytningsrapporten.

Der gælder ingen frist for indbringelse af sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse, men det vil i sagens natur kunne have væsentlig betydning for lejeren mulighed for at få medhold, at sagen indbringes snarest muligt.

I stk. 2 foreslås, at huslejenævnet kan pålægge udlejerens at udbedre manglen.

Huslejenævnet kan efter bestemmelsen træffe beslutning om, at udlejerens skal udbedre en oprindelig mangel.

Ønsker lejeren at gøre brug af mangelsbeføjelserne i §§ 95-97, skal lejeren fremsætte krav herom over for udlejerens indenfor 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. § 91. Huslejenævnet kan ikke tage stilling til lejerens krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse af lejeforholdet. Sådanne krav må indbringes for boligretten.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, om huslejenævnets kompetence til at behandle sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse.

Der henvises til afsnit 2.9.1.4. og 2.9.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 93

Det følger af den gældende lejelovs § 18, at reglerne i § 9, stk. 2-4, og §§ 10-17 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

I § 93 foreslås, at § 90, stk. 1-3 og § 91 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Parterne kan således ikke aftale at fravige § 90, stk. 1-3, om afholdelse af indflytningssyn og udlevering af indflytningsrapport, hvis det er til skade for lejeren. Om mulighederne for at fravige kravet om udlevering af rapporten til lejeren på synet henvises der til bemærkningerne til § 90.

At § 91 ikke kan fraviges til skade for lejeren, indebærer bl.a., at parterne ikke kan aftale, at lejeren får en kortere frist end 2 uger til at gøre mangler gældende ved indflytning.

Parterne kan endvidere ikke aftale en fravigelse af huslejenævnets kompetence. Det kan således ikke aftales, at § 92 fraviges.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer de dele af den gældende lejelovs § 18, der vedrører parternes muligheder for at fravige reglerne om lejerens indflytning.

Der henvises til afsnit 2.9.1.5. og 2.9.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 94.

Efter den gældende lejelovs § 10, stk. 1, kan lejeren til enhver tid inden overtagelsen hæve lejeaftalen, hvis det lejede ikke er fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og overtagelsestidspunktet ikke er aftalt.

Efter den gældende lejelovs § 10, stk. 2, kan lejeren, hvis den tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til hans rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejer er underrettet, kan lejeren hæve lejeaftalen. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejer er godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han er ansvarlig.

I § 94, stk. 1, foreslås, at er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, eller foreligger der en anden hindring for

lejerens overtagelse af det lejede til den aftalte tid, uden at dette skyldes lejerens forhold, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Bestemmelsen giver lejereren ret til at kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede ikke står til lejerens rådighed i tilfælde, hvor det lejede ikke er fuldført på det tidspunkt, hvor lejereren skal overtage lejemålet, eller hvor den tidligere lejer fortsat disponerer over lejemålet og ikke er fraflyttet lejemålet på overtagelsestidspunktet.

Er det lejede i sin helhed uanvendeligt, bliver det forholdsmæssige afslag som udgangspunkt et beløb, der svarer til hele den aftalte leje. Forhindringen behøver dog ikke at vedrøre hele lejemålet, men kan også angå fx et pulterum eller lignende. I et sådant tilfælde må afslaget fastsættes skønsmæssigt efter den forholdsvise værdimæssige forringelse af lejemålet.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås, at lejereren kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse i de tilfælde af forsinkelse, som er omtalt i stk. 1, medmindre forsinkelsen af udlejereren måtte forudsættes ikke at være af væsentlig betydning for lejereren.

Bestemmelsen indebærer, at lejereren kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse i de i stk. 1 omhandlede situationer, hvilket vil sige, når det lejede ikke er fuldført, hvis den tidligere lejer ikke er fraflyttet, eller der foreligger en anden hindring for lejerens overtagelse af det lejede til den aftalte tid.

Hovedreglen om ophævelse af aftalen er, at der skal være tale om væsentlig misligholdelse. Om der er tale om væsentlig misligholdelse må bero på en konkret vurdering, som i sidste ende må afgøres af domstolene.

I stk. 2, 2. pkt., foreslås, at retten til at hæve lejeaftalen er betinget af, at lejereren efter at forsinkelsen er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejereren, og lejerens overtagelse ikke kan ske inden rimelig tid derefter.

Efter bestemmelsen skal lejereren underrette udlejereren om, at den tidligere lejer ikke er fraflyttet, eller om en eventuel anden hindring for, at det lejede kan overtages til den aftalte tid. Udlejereren skal derefter søge hindringen fjernet.

I de tilfælde, hvor en tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, er det en forudsætning for, at lejereren kan hæve lejeaftalen, at udlejereren ikke har taget skridt til at fjerne den tidligere lejer. Har udlejereren således uden unødigt ophold taget skridt til at fjerne den tidligere lejer, kan lejereren ikke hæve lejeaftalen.

Som det fremgår af 4. pkt. kan lejeaftalen altid hæves ved enhver forsinkelse, hvis lejereren udtrykkeligt har betinget sig overtagelse af lokalerne til et bestemt tidspunkt.

I stk. 2, 3. pkt., foreslås, at er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejereren til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Bestemmelsen giver lejeren ret til at hæve lejeaftalen, hvis det lejede ikke er fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og hvis tidspunktet for overtagelse af lejemålet ikke er aftalt. Begge betingelser skal være opfyldt.

Har parterne aftalt et overtagelsestidspunkt, og er det lejede ikke færdigt til tiden, kan lejeren hæve lejeaftalen - eventuelt suppleret med et krav om erstatning. De almindelige betingelser for at ophæve og kræve erstatning skal i så fald være opfyldt.

I stk. 2, 4. pkt., foreslås, at lejeaftalen dog altid kan hæves ved enhver forsinkelse, hvis lejeren udtrykkeligt har betinget sig overtagelse af lokalerne til et bestemt tidspunkt.

I de tilfælde, hvor det fremgår udtrykkeligt af aftalen, eller efter omstændighederne må stå udlejerens klart, at overtagelse af lejemålet en bestemt dag er af afgørende betydning for lejeren, vil enhver forsinkelse fra udlejerens side være hævebegrundende.

Angivelse af en bestemt dato for lejeforholdets begyndelse kan ikke i sig selv anses for at opfylde kravene for, at lejeren har betinget sig overtagelse til en bestemt tid. I de tilfælde, hvor man i aftalen ikke har gjort særlig opmærksom på, at en bestemt dato for overtagelsen af lejemålet er af afgørende betydning for lejeren, må lejeren tåle en uvæsentlig forsinkelse og vil ikke være berettiget til at hæve aftalen.

I stk. 3 foreslås, at uanset om lejeren hæver lejeaftalen, kan lejeren i de tilfælde, hvor den tidligere lejer ikke er fraflyttet, kræve erstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

Lejeren kan have krav på erstatning, hvis der indtræder en forsinkelse, som udlejerens er erstatningsansvarlig for. Udlejerens erstatningsansvar afgøres efter almindelige regler om erstatning i kontraktsforhold. Dette indebærer blandt andet, at det skal kunne godtgøres, at lejeren har lidt et tab som følge af forsinkelsen.

Lejeren kan dog ikke kræve erstatning, hvis udlejerens kan godtgøre, at forsinkelsen, det vil sige, at lejemålet ikke er rømmet, ikke skyldes forhold, som udlejerens er ansvarlig for. Hvis udlejerens har garanteret lejeren indflytning til aftalt tid, bliver udlejerens som følge af den afgivne garanti dog erstatningsansvarlig, hvis indflytning alligevel ikke kan ske.

Er det lejede ikke fuldført ved lejeren's overtagelse af lejemålet, afgøres et eventuelt erstatningsansvar efter dansk rets almindelige principper. Det vil sige, at der skal kunne påvises et sædvanligt ansvarsgrundlag. Skyldes forsinkelsen en hændelig begivenhed, kan lejeren ikke kræve erstatning.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med en enkelt indholdsmæssige ændring, jf. afsnit 2.10.2.1. i de almindelige bemærkninger, § 10 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.1. og 2.10.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 95

Det fremgår af den gældende lejelovs § 11, stk. 1, at er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejereren ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

Efter den gældende lejelovs § 11, stk. 2, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejereren.

I § 95, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem lejereren og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning.

Bestemmelsen omhandler tilfælde, hvor det lejede stilles til rådighed for lejereren, men hvor det ikke lever op til de krav, lejereren har efter loven og lejeaftalen. Der kan være tale om mangler, som forelå ved lejemålets indgåelse eller mangler, der indtræder under lejeforholdets beståen. For så vidt angår mangler, som forelå ved lejeforholdets begyndelse, skal lejereren være opmærksom på bestemmelsen i § 91, hvorefter lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skal meddele udlejeren, at lejereren vil gøre manglen gældende.

Afgørende for, om der foreligger en mangel, er parternes aftale og lovens regler. Det vurderes ud fra en objektiv bedømmelse, om der foreligger en mangel, og det er således ikke en betingelse, at udlejeren kan bebrejdes det pågældende forhold. Det er dog en forudsætning, at en efterfølgende mangel, som indtræder efter lejerens indflytning, skyldes udlejerens forhold eller beror på forhold, som udlejeren bærer risikoen for.

Det er oftest udlejeren, som bærer risikoen for hændelig forringelse af udlejerens ejendom, da det som udgangspunkt er udlejeren, som har pligten til at vedligeholde ejendommen.

Hvis lejereren har accepteret en defekt, vil lejereren ikke kunne gøre mangelsbeføjelser gældende.

Skyldes en skade lejerens culpøse forhold, vil der ikke foreligge en mangel. Tilsvarende vil der heller ikke foreligge en mangel, hvis lejereren har vedligeholdelsespligten af den pågældende bygningsdel, medmindre udlejeren har forårsaget skaden ved culpøs adfærd.

Udfører udlejeren vedligeholdelsesarbejder på ejendommen eller i det lejede til opfyldelse af udlejerens løbende vedligeholdelsespligt, kan de gener, som afhjælpningen medfører, ikke anses for at være en mangel. I modsat fald ville det ikke være muligt for udlejeren at opfylde sine vedligeholdelsesforpligtelser. Det kan dog være aftalt, at der i lejeperioden ikke må gennemføres større arbejder i lejemålet.

Gennemføres der arbejder, er det en forudsætning, at det sker med hensyntagen til lejereren. Udlejeren skal endvidere iagttage reglerne om varsling af iværksættelsen af arbejderne, jf. § 104. Varslet efter denne bestemmelse er henholdsvis 6 uger og 3 måneder alt afhængig af, hvor store ulemper lejereren påføres.

Overholder udlejeren ikke disse varslingsregler, og har lejereren ikke indgået aftale med udlejeren om dette, vil iværksættelsen af arbejderne kunne være uberettiget, og der vil kunne foreligge en mangel.

Efter bestemmelsen kan lejereren foretage udbedring af manglen på udlejerens regning, hvis udlejeren ikke straks udbedrer manglen. Udlejeren har således ret til at udbedre manglen, hvis dette kan ske "straks", det vil sige inden for et forholdsvis kort tidsrum.

Det er en forudsætning for, at lejereren for udlejerens regning selv kan foretage afhjælpning, at lejereren forinden forgæves har anmodet udlejeren om at bringe det lejede i kontraktmæssig stand. Det er lejereren, som har bevisbyrden for, at der foreligger en mangel. Lejeren bør derfor sikre sig bevis for dette og for, at lejereren forgæves har rettet henvendelse til udlejeren om afhjælpning, og at det udførte afhjælpningsarbejde er fornødent og dermed en nødvendig udgift. Lejeren må endvidere dokumentere, at manglen er afhjulpet uden unødvendige udgifter.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejereren ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen.

Hvis manglen vedrører ejendommens forsyning med el, gas, varme, kulde m.v., kan lejereren ved en umiddelbar fogedforretning skaffe sig adgang til ejendommens installationer. Dette skyldes, at manglende leverance af sådanne forsyninger er så væsentlig, at lejereren skal have sikkerhed for at kunne få leverancen af eksempelvis varme genoptaget. Bestemmelsen finder anvendelse ved såvel egentlige mangler ved anlægget som ved udlejerens afbrydelse af forsyningen, jf. 3. pkt.

I stk. 1, 3. pkt., foreslås, at 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

Lejeren kan efter bestemmelsen selv afhjælpe problemet med den manglende forsyning med lys, varme m.v. for udlejerens regning.

Hvis udlejeren uden at være berettiget dertil ikke vil give lejereren adgang til det lokale, hvor fyret i ejendommen er installeret, kan lejereren skaffe sig adgang ved en umiddelbar fogedforretning. Det er en forudsætning for anvendelse af bestemmelsen om fogedens bistand, at udlejeren ikke straks har rettet op på forholdet, trods lejerens påkrav herom, og at manglen kan konstateres uden en bevisførelse, der rækker ud over, hvad man efter praksis accepterer i fogedretten.

Reglen er suppleret med bestemmelsen i kapitel 3 i lov om boligforhold, hvoraf fremgår, at undlader en udlejer, som skal levere varme og varmt vand, at lade ejendommen forsyne med

energi til opvarmning, og afhjælper udlejerens manglen efter påkrav herom, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning.

Som følge af denne bestemmelse vil det kunne være nødvendigt, at kommunen indfrier restancer, der er til hinder for fortsat levering. Bliver el- eller vandforsyningen afbrudt, har kommunen også en pligt til på en lejers begæring at sikre, at forsyningen genoptages.

I stk. 1, 4. pkt. foreslås, at hvis manglen vedrører det lejedes forsyning med varme, opvarmning af brugsvand, el eller vand, kan lejeren rette henvendelse til kommunen med henblik på at få genoptaget forsyningen, efter reglerne i kapitel 3 i lov om boligforhold om kommunal sikring af forsyning med vand varme og el.

Bestemmelsen er ny og har alene til formål at tydeliggøre, at lejeren fortsat har mulighed for at få genoptaget forsyningen med varme, el m.v. ved kommunens hjælp. De bestemmelser, som foreslås videreført i kapitel 3 lov om boligforhold, har hidtil været indeholdt i lejelovens regelsæt om betaling for temperaturregulering, vand og el.

I stk. 2 foreslås, at lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren.

Et forholdsmæssigt afslag kan gives, indtil afhjælpning sker. Det er ikke en betingelse, at manglen er væsentlig, men det kræves, at lejeren kan bevise, at manglen er værdiforringende. Det vil sige, at rent bagatelagte forhold ikke kan udløse et forholdsmæssigt afslag. Er lejemålet helt ubeboeligt, vil afslaget kunne være på 100 pct. Den aftalte leje nedsættes på den baggrund med forskellen mellem værdien af den mangelfulde ydelse og den mangelfri ydelse.

Der er tale om en objektiv vurdering af, om manglen forringer det lejedes værdi for lejeren. Afslagets størrelse afhænger således ikke af den enkelte lejers subjektive vurdering af manglen, men den aftalte anvendelse af lejemålet indgår i vurderingen.

Lejeren vil for en og samme mangel kunne være berettiget til såvel afslag som erstatning. Har lejligheden fx på grund af foretagelse af udbedringsarbejder været helt eller delvis ubeboelig i en periode, kan der, hvis de almindelige betingelser for erstatning er til stede, ud over nedslag i huslejen kræves godtgørelse af eventuelle udgifter til midlertidig genhusning, udskiftning af ødelagt indbo m.v., som manglen har været årsag til.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 11 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.2. og 2.10.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 96.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 12, stk. 1, at er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejerens manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 12, stk. 2, at er manglen afhjulpet, inden lejerer har hævet lejeaftalen, kan lejerer ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

I § 96, stk. 1, foreslås, at er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 95, og afhjælper udlejerer ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for en rimelig tid, kan lejerer hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejerer har handlet svigagtigt.

Udlejerer har efter bestemmelsen ret til straks at afhjælpe manglen. Det er en forudsætning, at afhjælpningen sker inden for en rimelig tid.

For så vidt angår mangler, som forelå ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerer være opmærksom på bestemmelsen i § 91, hvorefter lejerer for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skal meddele udlejerer, at lejerer vil gøre manglen gældende.

En ophævelse af lejeaftalen indebærer, at lejerer ikke længere skal betale husleje. Dette indebærer dog samtidig, at lejerer straks må fraflytte lejemålet. Det skal bemærkes, at det forudsættes, at bestemmelsen rummer mulighed for, at lejerer kan ophæve lejeaftalen med et vist varsel, så lejerer derved får tid til at finde en ny bolig.

Hvis der foreligger svig fra udlejerens side, kan lejerer hæve lejeaftalen selv ved uvæsentlige mangler. Udlejerer har i disse tilfælde ikke et krav på at kunne fastholde lejerer. Svig fra udlejerens side berettiger lejerer til erstatning for skade, som derved er påført lejerer. Der vil her kunne være tale om godtgørelse for udgifter til opmagasinering af møbler, tilvejebringelse af midlertidig bolig og andre tab, som lejerer lider ved at måtte træde tilbage fra aftalen.

I stk. 2 foreslås, at er manglen afhjulpet, inden lejerer har hævet lejeaftalen, kan lejerer ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

Bestemmelsen finder både anvendelse ved faktiske mangler og ved retlige mangler. Bestemmelsen indebærer, at lejerer ikke kan hæve lejeaftalen, hvis udlejerer har udbedret manglen, før lejerens hæveskrivelse er kommet frem til udlejerer.

Det er således uden betydning, om udlejerer har været længe om at foretage afhjælpning. Har huslejenævn eller boligret eksempelvis givet en frist for afhjælpning af mangler, som er overskredet, kan lejerer kun hæve, indtil afhjælpning af manglerne er sket.

Som et praktisk eksempel på bestemmelsens anvendelse kan nævnes, at hvis en fremlejegiver, som ikke har sørget for at indhente udlejerens tilladelse til at fremleje, opnår denne tilladelse, før fremlejetageren har hævet lejeaftalen, er begrundelsen for at hæve bortfaldet, og fremlejetageren kan ikke hæve lejeaftalen.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 12 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.2. og 2.10.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 97.

Efter den gældende lejelovs § 13 kan lejeren kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

I § 97 foreslås, at lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejerens har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for.

Bestemmelsen omfatter både oprindelige og efterfølgende mangler. Af bestemmelsen følger, at lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede var mangelfuldt ved lejeaftalens indgåelse, hvis udlejerens har handlet svigagtigt, eller hvis manglen vedrører forhold, som er tilsikrede. Ved efterfølgende mangler kan udlejerens ifalde ansvar, når udlejerens har handlet forsætligt eller uagtsomt.

Egenskaber, som må anses for "tilsikrede", vedrører egenskaber som forelå ved lejeaftalens indgåelse. Har udlejerens garanteret nogle egenskaber ved lejemålet, kan udlejerens ikke frigøre sig for ansvar ved at henvise til, at manglen ikke skyldes udlejerens forhold.

Udlejerens er endvidere erstatningsansvarlig for skader, som skyldes udlejerens forsømmelse eller som følge af forhold, som udlejerens er ansvarlig for. Heri ligger, at der skal foreligge et ansvarsgrundlag, og at tilstedeværelsen af en mangel ikke i sig selv er tilstrækkeligt.

Har udlejerens eksempelvis tilsidesat sin forpligtelse til løbende at vedligeholde ejendommen eller udbedre indtrufne skader på ejendommen, vil dette kunne være en ansvarspådragende tilsidesættelse af kontraktsforpligtelserne, hvis udlejerens vidste eller burde vide, at arbejderne skulle have været udført.

Muligheden for at få erstatning kan have selvstændig betydning i de tilfælde, hvor der er indtrådt skade på andre ting, herunder lejerens indbo, end selve de lejede lokaler. Der vil her kunne blive tale om erstatning for udgifter til opmagasinering af møbler, til fremskaffelse af midlertidig bolig m.v.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 13 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.2. og 2.10.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 98.

Efter den gældende lejelovs § 17 bortfalder aftalen, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke.

I § 98 foreslås, at bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Bestemmelsen omfatter både tilfælde, hvor det lejede ødelægges før den aftalte overtagelsesdag, og tilfælde hvor dette sker efter lejeaftalens ikrafttræden.

Udlejeren bærer efter bestemmelsen risikoen for det lejede, men fritager samtidig udlejeren for sine forpligtelser. Lejeren bærer risikoen for at miste sit lejemål, men fritages samtidig for sine forpligtelser efter lejeaftalen.

Udlejerens krav på leje bortfalder for fremtiden, og forudbetalt leje og depositum afregnes efter de sædvanlige regler. Lejeren vil ikke kunne kræve, at udlejeren genopfører det lejede, og kan heller ikke gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende. Selv om udlejeren genopfører bygningen til samme anvendelse, har udlejeren ikke pligt til at tilbyde lejeren et nyt lejemål.

Det er en betingelse for at anvende bestemmelsen, at det lejede er helt ødelagt eller i hvert fald så beskadiget, at en reparation vil være urimelig byrdefuld og uhensigtsmæssig. Omvendt hvis en brand eller anden skade ikke medfører, at bygningen stort set må nedrives eller opføres på ny, skal udlejeren, i det omfang udlejeren har vedligeholdelsespligten, genopføre det lejede. Lejeaftalen er i så fald ikke bortfaldet, og lejeren må flytte tilbage, når genopbygningen er afsluttet.

Om lejeren kan kræve erstatning afgøres efter almindelige erstatningsretlige principper. Det vil herefter være en forudsætning, at lejeren har lidt et kausalt og adækvat tab, og at udlejeren er ansvarlig herfor. Udlejeren skal derfor som udgangspunkt have handlet culpøst – enten udlejeren selv eller en ansat, som udlejeren er ansvarlig for.

Hvis lejeaftalen ikke er bortfaldet, kan lejeren gøre misligholdelsesbeføjelser gældende efter §§ 95 -97.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 17 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.2. og 2.10.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 99.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 15, stk. 1, at er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved lejeaftalens indgåelse, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejeren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 15, stk. 2, at stk. 1 ikke gælder, hvis lejeren vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis hans ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere

finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 15, stk. 3, at reglen i § 14 finder anvendelse på de i stk. 1, nævnte mangler.

I § 99, stk. 1, foreslås, at er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved lejeaftalens indgåelse, kan lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerens kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Bestemmelsen finder anvendelse i situationer, hvor lejerens ikke opnår den aftalte ret på grund af retlige begrænsninger ifølge lov, offentlige forskrifter i form af fx påbud, servitutter eller lignende. Der kan eksempelvis være tale om, at de lejede lokaler ikke må anvendes til beboelse, fordi de ligger i en kælder, som ikke er lovlig til beboelse, eller i et sommerhus, som ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Hvis brugen af det lejede derimod er retsstridig som følge af lejerens egne forhold, vil der ikke foreligge en retlig mangel. Fx hvis lejerens benytter det lejede i strid med aftalen.

Når der foreligger en retlig mangel, har lejerens krav på et forholdsmæssigt afslag og erstatning. Lejerens kan endvidere hæve lejeaftalen, hvis brugen indskrænkes væsentligt, eller hvis udlejerens har handlet svigagtigt. I tilfælde af svig stilles således ikke krav om væsentlighed. For mere om misligholdelsesbeføjelserne henvises til bemærkningerne til §§ 95 –97.

Hvis brugen af det lejede er retsstridig, og manglen ikke kan afhjælpes, kan lejerens ikke forlange at fortsætte den ulovlige brug. Udlejerens er på sin side berettiget til at nægte fortsat at udleje lokalerne. Udlejerens vil i stedet kunne i falde erstatningsansvar over for lejerens.

Hvis manglen derimod kan afhjælpes, kan udlejerens ikke kræve sig frigjort fra aftalen.

I stk. 2 foreslås, at stk. 1 ikke gælder, hvis lejerens vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Strider brugen mod lovgivningen, må udgangspunktet være, at udlejerens er nærmest til at kende de lovmæssige forhold vedrørende ejendommen. Udlejerens er derfor nærmest til at bære risikoen for, at brugen er i overensstemmelse med lovgivningen, medmindre lejerens har haft en særlig anledning til at søge forholdet afklaret eller har en særlig indsigt. Lejerens har således ingen pligt til af sig selv at undersøge fx tingbogen angående eventuelle servitutter.

Hvis der foreligger en retlig mangel, som ikke har medført indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejeren efter opfordring straks bringer forholdet i orden, vil lejereren ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

I *stk. 3* foreslås, at er det lejede mangelfuldt efter *stk. 1*, skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejereren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Efter bestemmelsen behøver lejereren inden fristens udløb blot at påberåbe sig den retlige hindring, men lejereren behøver ikke tillige straks meddele, hvilken retsvirkning lejereren vil gøre gældende. Dette bør lejereren dog gøre snarest muligt.

Reklamationsfristen skal regnes fra det tidspunkt, hvor lejereren ved sædvanlig agtpågivenhed burde have opdaget manglen. Fremgår forholdet af lejekontrakten, må fristen skulle regnes fra tidspunktet for aftalens indgåelse.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 15 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.3. og 2.10.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 100.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 16, *stk. 1*, at bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 15 nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejeren.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 16, *stk. 2*, at bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejereren kun pligtig at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejereren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

I § 100, *stk. 1*, foreslås, at bringes et lejeforhold – bortset fra de i §99 nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejeren.

Bestemmelsen omhandler retlige begrænsninger, som først opstår efter lejeaftalens indgåelse. Hvis der opstår hindringer for lejerens brug, således at brugen på grund af andre rettigheder må ophøre, vil udlejeren efter bestemmelsen være objektivt erstatningsansvarlig.

Som følge af bestemmelsen i § 17, hvorefter lejerens rettigheder efter reglerne i lejeloven er gyldige mod enhver uden tinglysning, kan der næppe efter lejeforholdets begyndelse opstå privatretlige begrænsninger i brugen af det lejede, som lejereren skal respektere, og som bevirker, at lejeforholdet bringes til ophør i utide.

Der vil i praksis være større sandsynlighed for, at der vil kunne forekomme offentligretlige rådighedsindskrænkninger, end privatretlige, jf. ovenfor. Der kan eksempelvis være tale om forbud mod fortsat brug, fordi ophold i bygningen er forbundet med væsentlig fare, fx på grund af bygningens ringe vedligeholdelsesstand eller ved forekomst af sundhedsfarlig skimmelsvamp.

Har lejereren efter lejeaftalen opnået særrettigheder, som ikke er tinglyst, kan lejereren risikere, at de ekstingveres af en godtroende aftaleerhverver eller af udlejerens kreditorer. I så fald vil lejereren kunne hæve lejeaftalen, hvis bortfaldet af dennes særrettigheder kan anses som væsentlig misligholdelse. Udlejereren vil endvidere kunne være erstatningsansvarlig.

I *stk. 2* foreslås, at bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejereren kun pligtig at betale leje indtil den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejereren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Lejereren er kun forpligtet til at betale leje indtil den dag, hvor lejemålet ikke længere må anvendes.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at begrænser et forbud kun lejerens brug på mindre væsentlig måde, vil lejereren kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 16 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.3 og 2.10.2.3 i de almindelige bemærkninger.

Til § 101

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11, kan huslejenævnet træffe afgørelse i tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 106, stk. 2, at huslejenævnet kan pålægge lejereren at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11.

I *§ 101, stk. 1*, foreslås, at uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til tvister om, hvorvidt det lejede ved lejeforholdets begyndelse er mangelfuldt. Disse mangler kaldes oprindelige mangler. Huslejenævnet har ikke kompetence til at træffe afgørelse om mangler, som opstår efter lejeforholdets begyndelse. Sådanne tvister henhører under domstolene.

I *stk. 2* foreslås, at huslejenævnet kan pålægge udlejereren at udbedre mangler, jf. stk. 1.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan påbyde udlejereren at udbedre oprindelige mangler, når nævnet i henhold til stk. 1 konstaterer sådanne.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 106, stk. 1, nr. 11, og § 106, stk. 2.

Der henvises til afsnit 2.10.1.4 og 2.10.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 102.

Efter den gældende lejelovs § 18 kan reglerne i § 9, stk. 2-4, og §§ 10-17 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

I § 102 foreslås, at reglerne i §§ 94-101 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen opregner de regler i kapitlet, som ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren. Fravigelser, som ikke er til skade for lejeren, kan således gyldigt aftales.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 18 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.4. og 2.10.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 103

Efter den gældende lejelovs § 54, har udlejeren eller dennes stedfortræder ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

I § 103 foreslås, at udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Lejeren har en eksklusiv brugsret til det lejede. Udlejeren har derfor som udgangspunkt ikke adgang til det lejede, medmindre det er aftalt med lejeren. I nogle situationer er det dog nødvendigt, at udlejeren kan få adgang, selvom lejeren ikke ønsker det.

Det er derfor fastsat, at udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Retten til adgang omfatter udlejeren og enhver, som udlejeren giver fuldmagt hertil. Det kan fx være administrator, vicevært, håndværkere og lign. En fuldmægtig kan ligesom udlejeren alene kræve eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Ved det lejede forstås den del af ejendommen, som lejeren har eksklusiv brugsret til ifølge lejeaftalen, herunder fx også lejerens kælder- og loftsrum.

Udlejerens ret til adgang skal udspringe af udlejerens rettigheder og pligter som ejer af ejendommen. Bestemmelsen indebærer, at udlejeren har ret til at få adgang til det lejede ved udførelse af nødvendige arbejder, herunder både vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, aflæsning af målere og som led i udlejerens tilsyn med ejendommen.

Er der en konkret begrundet mistanke om, at der er risiko for skader på ejendommen, har udlejeren efter bestemmelsen ret til at få adgang til det lejede. En begrundet mistanke kan fx stamme fra oplysninger fra øvrige beboere i ejendommen om lugtgener, fugt el. lign. i

tilknytning til det pågældende lejemål. Udlejeren har endvidere ret til at få adgang til det lejede for at undersøge, om lejerens har overholdt et konkret vedligeholdelsespåbud.

Udlejeren har derimod ikke ret til at få adgang for generelt at konstatere, om lejerens overholder pligterne i lejeforholdet, fx lejerens pligt til indvendig vedligeholdelse eller renholdelse.

Selvom udlejeren har ret til at få adgang til lejemålet, kan udlejeren som udgangspunkt ikke få adgang til det lejede uden lejerens medvirken. Under helt særlige omstændigheder, fx når lejerens og lejerens husstand er bortrejst, og der foreligger en tvingende grund (fx oversvømmelse eller brand), kan udlejeren dog selv skaffe sig adgang.

Giver lejerens ikke adgang til det lejede, når udlejeren har ret til det, må udlejeren skaffe sig adgang via fogedretten.

Udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejerens modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor udlejeren har ret til det efter bestemmelsen, jf. § 183, stk. 1, nr. 3.

§ 127, stk. 2, og § 187, stk. 1, indeholder særlige regler om udlejerens adgang til det lejede ved henholdsvis installation af varmeanlæg og fremvisning i forbindelse med lejerens fraflytning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 54.

Der henvises til afsnit 2.11.1.1. og 2.11.1.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 104.

Efter den gældende lejelovs § 55, stk. 1, kan udlejeren med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens.

Efter den gældende lejelovs § 55, stk. 2, har lejerens inden iværksættelse af andre arbejder krav på 3 måneders varsel.

Efter den gældende lejelovs § 55, stk. 3, kan udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

I § 104, stk. 1 foreslås, at udlejeren med 6 ugers varsel kan iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens.

Der er ikke formkrav til udlejerens varsel, men det påhviler udlejeren at bevise, at der er varslet adgang i overensstemmelse med reglerne. Varslet bør indeholde oplysninger om, hvornår, hvorfor og hvem lejerens skal give adgang, samt om konsekvenserne for lejerens, hvis lejerens ikke giver adgang.

Ved vurderingen af, om arbejderne er til væsentlig ulempe for lejerens, må der tages hensyn til, i hvilket omfang og hvor længe arbejderne påvirker lejerens brugsret. Der må i den forbindelse tages hensyn til, om arbejderne indebærer, at lejerens skal undvære væsentlige installationer og funktioner. Det har i den sammenhæng betydning, hvornår på året arbejderne udføres. Fx er det mere indgribende at leve uden varme i lejemålet om vinteren end om sommeren.

Udskiftning af varmeinstallationer i sommerperioden, arbejder i pulterrum og mindre indgribende følgearbejder er eksempler på arbejder, der typisk vil kunne foretages med 6 ugers varsel.

I *stk. 2* foreslås, at inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Bestemmelsen vedrører udlejerens adgang til at varsle iværksættelse af arbejder i det lejede, hvis udførelsen af arbejderne er til væsentlig ulempe for lejeren og derfor ikke er omfattet af *stk. 1*.

Udskiftning af henholdsvis køkken og bad samt udskiftning af varmeinstallationer om vinteren er eksempler på arbejder, der alene vil kunne foretages med 3 måneders varsel.

Hvis udlejerens varsler adgang med for kort varsel, har udlejerens ikke ret til at få adgang til lejemålet. Udlejerens vil i den situation skulle varsle adgang på ny med de ulemper, det kan medføre for arbejdsprocessen.

I *stk. 3* foreslås, at udlejerens dog altid uden varsel kan foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Bestemmelsen omfatter situationer, hvor der er betydelig risiko for skader på ejendommen eller personer, hvis udlejerens ikke hurtigt får adgang til det lejede. Det kan fx være ved brud på forsynings- eller afløbsrør, samt skader på klimaskærmen, der vil medføre yderligere skade på ejendommen.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 55.

Der henvises til afsnit 2.11.1.1. og 2.11.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 105.

Efter den gældende lejelovs § 56 skal ethvert arbejde, der iværksættes af udlejerens, udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

I § 105 foreslås, at ethvert arbejde, der iværksættes af udlejerens, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

Bestemmelsen indebærer, at hvis udlejerens ikke udfører et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, kan huslejenævnet pålægge udlejerens, at færdiggøre arbejderne indenfor en fastsat frist, jf. § 111. Overholdes fristen ikke, kan Grundejernes Investeringsfond lade arbejdet udføre for udlejerens regning.

Lejeren kan i henhold til almindelige retsgrundsætninger efter omstændighederne kræve forholdsmæssigt afslag og, hvis udlejere udviser forsømmelighed ved arbejdets udførelse, erstatning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 56.

Der henvises til afsnit 2.11.1.1. og 2.11.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 106.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 23, stk. 1, skal udlejeren, inden denne i en ejendom uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 64 kr. pr. m² bruttoetageareal, fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 23, stk. 2, skal udlejeren, når mindst 1/4 af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt har fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt denne ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 24, stk. 1, skal udlejeren, inden denne i en ejendom med beboerrepræsentation under iagttagelse af reglerne i § 65, stk. 2 og 3, i lov om leje iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse som nævnt i § 23, stk. 1, fremsætte skriftligt varsel herom over for beboerrepræsentanterne. Det skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 24, stk. 2, skal udlejeren senest samtidig med varslet til beboerrepræsentanterne give meddelelse herom til samtlige lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Meddelelsen skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse samt oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er varslet efter stk. 1 ugyldigt.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 24, stk. 3, skal udlejeren, når beboerrepræsentanterne har fremsat skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, inden yderligere 6 uger herefter forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt denne ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

I § 106, stk. 1, foreslås, at inden udlejeren i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 100 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal denne fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis

lejerforhold ønskes forbedret. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at lejeren får særlig information om, at udlejeren påtænker at udføre forbedringsarbejder, som vil medføre en væsentlig lejerforhøjelse. Lejeren får hermed i god tid før arbejdernes iværksættelse mulighed for at vurdere, om lejeren vil gøre indsigelse, hvis arbejderne er uhensigtsmæssige, eller om lejeren eventuelt vil søge en anden bolig.

Forslaget omfatter både forbedringer i den enkelte bolig og på ejendommens fællesarealer.

Udlejerens pligt til at varsle lejerne udløses, så snart lejerforhøjelsen for de påtænkte forbedringer, sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år, har et sådant omfang, at grænsebeløbet er overskredet. Det kan altså tænkes, at fristen ikke overskrides samtidig for alle lejere i en ejendom, fx hvis lejlighederne i ejendommen er pålagt forskellige forbedringsforhøjelser i de sidste 3 år.

For en lejlighed på 80 m² vil dette indebære, at forbedringsarbejder, som vil medføre en forhøjelse, der tilsammen med andre forbedringsforhøjelser i de seneste 3 år overstiger 667 kr. pr. måned, vil skulle varsles over for lejerne, før de kan iværksættes.

Den i forslaget nævnte 3-årsperiode løber 3 år tilbage fra det tidspunkt, hvor den forventede lejerforhøjelse ventes at få virkning.

Forbedringsforhøjelser aftalt mellem lejeren og udlejeren samt forbedringsforhøjelser foretaget før indgåelse af lejeaftalen med lejeren indgår ikke i beregningen af det i forslaget anførte grænsebeløb på 100 kr. pr m² bruttoetageareal (2021-niveau). Hensigten med bestemmelsen er at beskytte lejerne mod store lejestigninger som følge af omfattende forbedringsarbejder. Denne beskyttelse er ikke påkrævet i den situation, hvor lejeren ved aftale accepterer en forbedringsforhøjelse, enten i forbindelse med det konkrete forbedringsarbejde eller ved indgåelse af lejekontrakt med det deri angivne lejeniveau.

Udlejer skal inden varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder vurdere, hvilken lejerforhøjelse arbejderne forventes at medføre. Det er på denne baggrund, at udlejeren skal afgøre, om betingelserne for at varsle efter bestemmelsen er opfyldt.

Efter bestemmelsen skal varsling ske inden iværksættelse af forbedringsarbejdet. Der stilles ikke herudover et specifikt krav til tidspunktet for varslingen. Udlejer kan således varsle iværksættelsen når som helst inden iværksættelsen, men løber dog risikoen for, at der fremkommer indsigelse efter iværksættelsen, såfremt han ikke varsler senest 6 uger før iværksættelsen af forbedringsarbejdet.

Vil udlejeren således være sikker på ikke at udføre forbedringsarbejder, hvortil der ikke kan kræves forbedringsforhøjelse ud over beløbsgrænsen på 100 kr. pr. m², som angivet i bestemmelsen, bør udlejeren derfor varsle mindst 6 uger inden iværksættelsen. Skal arbejderne udføres i det lejede, skal § 104 om varsling af udlejerens adgang til det lejede dog iagttages.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens overholdelse af varslingskravet er en betingelse for at oppebære lejerforhøjelsen. Overholdes varslingskravet ikke, er udlejeren afskåret fra at opkræve lejerforhøjelsen i det omfang, den sammen med forbedringsforhøjelser gennemført de sidste 3 år overstiger 100 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år (2021-niveau).

I stk. 2 foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren fremsætte tilsvarende varsel efter stk. 1 over for beboerrepræsentanterne.

Bestemmelsen har til formål at inddrage beboerrepræsentationen inden iværksættelse af forbedringsarbejder af et vist omfang. På den måde kan beboerrepræsentanterne benytte deres erfaringer og viden til at varetage beboernes interesser, når det skal vurderes, om der skal fremsættes indsigelse, jf. stk. 4.

Iagttaget udlejerens ikke bestemmelsen, vil denne være afskåret fra at opkræve lejeforhøjelserne i det omfang, de sammen med forbedringsforhøjelser gennemført de sidste 3 år overstiger 100 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år.

I *stk. 3* foreslås, at varsling i henhold til *stk. 1* og *2* skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslingen skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentationens eller lejernes, i ejendomme uden beboerrepræsentation, adgang til at gøre indsigelse, jf. *stk. 4*. I ejendomme med beboerrepræsentation skal lejerne tillige have oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen er ændret materielt, idet beboerrepræsentationen efter forslaget ikke får oplysning om finansieringen af forbedringsarbejderne.

Udlejeren skal varsle lejerne, og i ejendomme med beboerrepræsentation, beboerrepræsentanterne. Varslingen skal indeholde en beskrivelse af arbejdet. Beskrivelsen skal være tilstrækkelig detaljeret til, at lejerne og beboerrepræsentanterne kan tage stilling til indholdet og omfanget af arbejderne.

Varslingen skal endvidere indeholde et overslag over udgifterne. Overslaget skal være så detaljeret som muligt, henset til at arbejderne endnu ikke er påbegyndt. Det er altså ikke tilstrækkeligt alene at angive et skønnet total beløb.

Varslingen skal herudover indeholde et skøn over den lejeforhøjelse, som udlejeren forventer, at arbejderne vil medføre. Den skønnede lejeforhøjelse skal være angivet særskilt for hver lejemål.

I ejendomme med beboerrepræsentation skal varslingen til både beboerrepræsentanterne og lejerne indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jf. *stk. 4*. Varslingen til lejerne skal i dette tilfælde tillige indeholde oplysning, om at beboerrepræsentanterne samtidig er blevet varslet.

I ejendomme uden beboerrepræsentation skal varslingen til lejerne indeholde oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. *stk. 4*.

Indeholder udlejerens varsling ikke ovennævnte oplysninger, er den ugyldig.

Har udlejeren udsendt varslingsskrivelse, som ikke opfylder betingelserne, har udlejeren mulighed for at udsende nyt gyldigt varsel indtil det tidspunkt, hvor forbedringsarbejderne påbegyndes. Er arbejderne imidlertid iværksat, vil udlejeren være afskåret fra at opkræve lejeforhøjelserne i det omfang, arbejderne sammen med forbedringsforhøjelser gennemført de sidste 3 år overstiger 100 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år.

I *stk. 4* foreslås, at har beboerrepræsentationen, eller i ejendomme uden beboerrepræsentation mindst 1/4 af lejerne, senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i *stk. 1*, skal udlejeren inden yderligere 6 uger indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

Det fremgår af bestemmelsen, at udlejerens, når denne modtager indsigelse fra beboerrepræsentationen, skal forelægge sagen for huslejenævnet, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om forbedringen. I ejendomme uden beboerrepræsentation gælder det samme, hvis udlejerens modtager indsigelse fra mindst ¼ af de lejere, som er blevet varslet i henhold til stk. 1.

Hvis sagen indbringes for huslejenævnet, behandles den i henhold til § 110.

Bestemmelsen indebærer, at hvis beboerrepræsentanterne ikke fremsætter indsigelse inden for fristen på 6 uger, kan udlejerens iværksætte forbedringen uden forelæggelse for huslejenævnet, uanset hvor mange lejere, som fremsætter indsigelse. I ejendomme uden beboerrepræsentation kan udlejerens ligeledes se bort fra samtlige indsigelser fra lejerne, når disse ikke udgør mindst ¼ af de berørte lejere.

Ifølge bestemmelsen skal skriftlig indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring være fremsat senest 6 uger efter, at varslingskrivelsen er kommet frem til lejerne og beboerrepræsentanterne. Det betyder, at indsigelse skal være afsendt. Udlejerens bærer således risikoen for, at indsigelsen forsvinder under forsendelse. Lejerens eller beboerrepræsentationen bærer bevisbyrden for, at afsendelse er sket.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs §§ 23 og 24 om varslings af iværksættelse af arbejder i regulerede kommuner. Den gældende boligreguleringslovs § 23, stk. 1, 2. pkt., og stk. 3, videreføres med mindre materielle ændringer. Der er ikke herudover med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.11.1.2. og 2.11.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 107

Efter den gældende boligreguleringslovs § 26, stk. 1, skal udlejerens, når en forbedring vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. pr. m² bruttoetageareal, senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejerens om, at denne kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 26, stk. 2, skal udlejerens, når lejerens senest 6 uger efter varslings fremsætter krav om at få tilbudt anden passende bolig, inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejerens en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 26, stk. 3, skal udlejerens, såfremt lejerens gør indsigelse, fordi denne finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

I § 107, stk. 1, foreslås, at vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 199 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal udlejeren i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejerens om, at denne kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

I visse tilfælde medfører omfattende forbedringer betydelige lejeforhøjelser, som kan få betydning for lejerens mulighed for at blive boende. Det skønnes derfor rimeligt, at omfattende forbedringer, som medfører en betydelig lejeforhøjelse, kun kan iværksættes, når udlejeren har tilbudt lejerens en passende erstatningsbolig, som med hensyn til beliggenhed, kvalitet og udstyr og leje efter fradrag af evt. boligsikring ikke afviger væsentligt fra lejerens hidtidige bolig, jf. stk. 2.

Udlejeren skal efter bestemmelsen underrette lejerens om lejerens ret til at kræve en anden bolig tilbudt. Overholder udlejeren ikke pligten, kan udlejeren ikke opkræve lejeforhøjelse i det omfang, denne overstiger den i bestemmelsen angivne beløbsgrænse, jf. stk. 4.

Der henvises i det hele til bemærkningerne til § 106, stk. 1, for nærmere om beregning af de beløbsmæssige krav og opgørelse af 3-årsperioden.

I stk. 2 foreslås, at fremsætter lejerens senest 6 uger efter varslingen efter § 107 krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejerens en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Lejerens har efter bestemmelsen 6 uger fra varslingen efter § 107 til at fremsætte krav om at få tilbudt en erstatningsbolig. Lejerens krav skal blot være fremsat - altså afsendt - inden fristens udløb. Det er udlejeren, der bærer risikoen for, at indsigelsen forsvinder under forsendelsen og dermed ikke kommer frem. Lejerens bærer dog bevisbyrden for, at afsendelse er sket.

Hvis lejerens fremsætter kravet senere end 6 uger efter varslingen, er udlejeren ikke forpligtet til at tilbyde en erstatningsbolig. I dette tilfælde, eller hvis lejerens ikke ønsker at overtage en i øvrigt passende erstatningsbolig, kan lejerens ikke modsætte sig lejeforhøjelsen på mere end 199 kr. pr. m² bruttoetageareal (2021-niveau).

En passende bolig er defineret ved, at den skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der efter fradrag af evt. boligstøtte, ikke væsentligt afviger fra den hidtidige leje.

Passende størrelse har lejligheden, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. Dette skal forstås i overensstemmelse med ordlyden. Har en enkelt lejer således beboet en 5-værelseslejlighed, opfylder udlejeren sin tilbudspligt i relation til størrelsen ved at tilbyde en 2-værelseslejlighed.

Passende beliggenhed har lejligheden, når dens beliggenhed ikke væsentligt afviger fra det nuværende lejemåls beliggenhed. Bedømmelsen heraf afgøres ved en konkret vurdering.

Passende kvalitet har lejligheden, når den efter en konkret vurdering har et kvalitetsniveau, der egner sig til beboelse for lejerens og dennes husstand på tidspunktet for erstatningsboligtilluddets fremsættelse.

Passende udstyr har lejligheden, når den efter en konkret vurdering har udstyr, der gør lejermålet egnet til beboelse for lejerens og dennes husstand på tidspunktet for erstatningsboligtilbuddets fremsættelse.

Hvis lejerens har fremsat krav om en erstatningsbolig, skal udlejersens tilbud herom gives inden forbedringens iværksættelse.

Senest samtidig med udlejersens fremsættelse af tilbud om en konkret erstatningsbolig, skal udlejersens gøre lejerens bekendt med dennes ret til at gøre indsigelse, såfremt lejerens ikke finder, at erstatningsboligen opfylder bestemmelsens krav.

Anviser udlejersens ikke en erstatningsbolig efter lejerens fremsættelse af krav herom inden iværksættelse af forbedringen, kan udlejersens ikke opkræve den del af lejeforhøjelsen, der overstiger den i stk. 1 nævnte beløbsgrænse.

I *stk. 3* foreslås, at såfremt lejerens gør indsigelse, fordi denne finder, at udlejersens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i *stk. 2*, skal udlejersens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at det påhviler udlejersens at indbringe spørgsmålet om, hvorvidt erstatningsboligen er passende efter *stk. 2*, for huslejenævnet, hvis lejerens gør indsigelse herom. Huslejenævnet afgør herefter, om erstatningsboligen opfylder kravene.

Det bemærkes, at indsigelse herom ikke er det samme som ikke at acceptere lejligheden. Det er således muligt for lejerens at acceptere erstatningsboligen med det forbehold, at huslejenævnet godkender erstatningsboligen som passende.

Indbringer udlejersens ikke spørgsmålet for huslejenævnet efter indsigelse fra lejerens, kan udlejersens ikke opkræve den del af lejeforhøjelsen, der overstiger den i *stk. 1* nævnte beløbsgrænse. Samme retsvirkning har det, såfremt huslejenævnet finder, at erstatningsboligen ikke er passende.

I *stk. 4* foreslås, at over for en lejer, der ikke har fået underretning efter *stk. 1* om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i *stk. 1* angivne grænse. Tilsvarende gælder, hvis udlejersens ikke overholder forpligtelserne efter *stk. 2* og *3*.

Bestemmelsen er præciseret, således at den i overensstemmelse med praksis ikke blot angår udlejersens overholdelse af sine forpligtelser i henhold til *stk. 1*, men tillige i henhold til *stk. 2* og *3*.

Det er hensigten med bestemmelsen at sikre, at udlejersens ikke kan opkræve den fulde forbedringsforhøjelse, hvis pligten til at anviser en passende erstatningsbolig ikke overholdes.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 26.

Der henvises til afsnit 2.11.1.2. og 2.11.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 108

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29, *stk. 1*, finder reglerne i §§ 23-25 a, 26 og 27, *stk. 4*, 2. pkt., ikke anvendelse, når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, *stk. 3*, eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om

byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, af kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 eller af lov om privat byfornyelse.

I § 108 foreslås, at når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, af kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, eller af lov om privat byfornyelse, finder reglerne i §§ 23-26 ikke anvendelse.

Bestemmelsen er ændret materielt, idet den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt., nu vil finde anvendelse for de i bestemmelsen nævnte forbedringsarbejder.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejeren, som af forskellige årsager tilpligtes til at gennemføre forbedringsarbejder, ikke i medfør af bestemmelserne i §§ 23-26 forhindres i at kræve den fulde lejeforhøjelse.

Bestemmelsen viderefører boligreguleringslovens § 29, stk. 1, med den materielle ændring, at henvisningen til boligreguleringslovens § 27, stk. 4, 2. pkt., udgår. Der er herudover ingen indholdsmæssige ændringer.

Der henvises til afsnit 2.11.1.2. og 2.11.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 109.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., træffer de i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, gælder, at udfører udlejeren ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 56 i lov om leje, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

I § 109, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om reglerne i dette kapitel.

Bestemmelsen udvider huslejenævnets kompetence i tvister om varsling af iværksættelse af arbejder. Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til alle uenigheder mellem lejeren og udlejeren i relation til reglerne i lovens kapitel 11 om varsling af iværksættelse af arbejder.

Nævnet kan herunder tage stilling til, om udlejeren har ret til at få adgang til det lejede efter § 103 i forbindelse med forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder m.v. Nævnet kan tage stilling til, om udlejeren har varslet adgang i overensstemmelse med reglerne i § 104. For så vidt angår nævnets kompetence i relation til § 105, henvises til bemærkningerne til bestemmelsen.

Formålet med bestemmelsen er at give lejeren og udlejeren adgang til en hurtig, billig og nem adgang til at afgøre tvister om varsling af iværksættelse af arbejder.

I *stk. 2* foreslås, at udfører udlejereren ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 105, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

Bestemmelsen udvider huslejenævnets kompetence, således at det ikke alene er forbedringsarbejders fuldførelse, huslejenævnet kan fastsætte en tidsfrist for, men alle arbejder. Ligeledes udvides hjemlen til at angå både regulerede og uregulerede ejendomme.

Ved forslaget gives der mulighed for huslejenævnet til at fastsætte en frist for arbejdernes færdiggørelse. Overskrides fristen, vil Grundejernes Investeringsfond efter forslaget på en lejers begæring kunne lade arbejderne udføre for udlejerens regning.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 2. led, fsva. huslejenævnets kompetence i forhold til tvister omkring den gældende lejelovs § 55. Huslejenævnets kompetence udvides i den forbindelse materielt til at angå hele kapitlets bestemmelser.

Bestemmelsen viderefører endvidere den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6. Bestemmelsen ændres materielt, idet den både angår lejemål og ejendomme i både regulerede og uregulerede kommuner, hvor den gældende bestemmelse alene angår regulerede kommuner.

Der henvises til afsnit 2.11.1.3 og 2.11.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 110

Efter den gældende boligreguleringslovs § 25, stk. 1, kan huslejenævnet, når der indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 25, stk. 2, kan udlejereren, såfremt denne iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 25, stk. 3, har indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, opsættende virkning.

I § 110, *stk. 1*, foreslås, at indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter § 106, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan modsætte sig forbedringen, såfremt nævnet finder gennemførelsen uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed.

Nævnet kan endvidere modsætte sig sådanne forbedringer, som ikke skønnes at tilføre de udlejede husrum en efter ejendommens og de pågældendes husrums karakter, tilstand,

indretning og udstyr passende forøgelse af brugsværdien. Ved bedømmelsen af, om der hidføres en passende forøgelse af brugsværdien, kan nævnet også tage i betragtning, om de ændringer, som foranstaltningen vil medføre i de enkelte lejligheder, skønnes rimelig i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Efter bestemmelsen vil nævnet kunne tage hensyn til, om forbedringen på rimelig måde svarer til ejendommens standard, udstyr, og om forbedringen på hensigtsmæssig måde findes at kunne indpasses i det lejede. Nævnet vil have mulighed for at hindre moderniseringer, hvor ombygnings- eller forbedringsudgifterne ikke skønnes at stå i rimeligt forhold til værdien af de lejligheder, der fremkommer efter ombygningen eller forbedringen.

Bestemmelsen tager sigte på egentlige moderniseringer og har til formål at hindre, at der i ældre udlejningsejendomme sker ombygninger m. v., der ud fra et samfundsmæssigt synspunkt er uforsvarlige. Derimod har det ikke været tilsigtet at lægge hindringer i vejen for rimelige forbedringer af ældre ejendomme.

I *stk. 2* foreslås, at såfremt udlejeren iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Huslejenævnet er ikke tillagt beføjelse til at forbyde iværksættelse af de pågældende forbedringsarbejder, men kan modsætte sig, at udlejeren for de påtænkte forbedringsarbejder kan kræve lejeforhøjelse.

Det bemærkes, at udlejer ikke blot forhindres i at opkræve den lejeforhøjelse, der overstiger 100 kr. pr m² (2021-niveau) tilsammen med andre forbedringsforhøjelser i 3-årsperioden, jf. *stk. 1* og *stk. 2*, men afskæres fra enhver lejeforhøjelse for den pågældende forbedring.

I *stk. 3* foreslås, at indbringelse efter § 83 eller § 84 i lov om boligforhold af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

Indbringelse af huslejenævns afgørelser for boligretten eller ankenævnet har ikke opsættende virkning. Med bestemmelsen er der tillagt indbringelsen af huslejenævnets afgørelse efter denne bestemmelse, hvorved iværksættelse af en forbedring tiltrædes, opsættende virkning.

Det er hensigten med bestemmelsen at sikre, at forbedringsarbejder ikke udføres, før der foreligger en endelig afgørelse fra huslejenævnet eller retten om, hvorvidt forbedringsarbejderne er uhensigtsmæssige.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 25.

Der henvises til afsnit 2.11.1.3. og 2.11.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 111

Efter den gældende lejelovs § 57 kan reglerne i §§ 55 og 56 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

I § 111 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om hhv. udlejerens adgang til det lejede i § 103 og om varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede i § 104 ikke kan fraviges ved aftale, når det er til skade for lejeren. Ligeledes kan reglerne om varsling af iværksættelse i regulerede ejendomme heller ikke fraviges ved aftale, når det er til skade for lejeren.

Udlejeren kan således ikke i lejekontrakten indføre et vilkår, hvorefter udlejeren har ret til adgang til det lejede i videre omfang end angivet i §§ 103 og 104. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at udlejeren i lejeperioden konkret kan aftale med lejeren, at udlejeren får adgang til det lejede, selvom udlejeren ikke ville have en sådan ret efter §§ 103 og 104. Det kan fx aftales konkret med lejeren, at udlejeren i forbindelse med et bestemt arbejde i lejeperioden får adgang til det lejede med 2 ugers varsel, selvom lejeren efter § 104 har krav på et varsel på 6 uger.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 57, som indholdsmæssigt ændres således, at det er samtlige af kapitlets bestemmelser, som ikke til skade for lejeren, som kan fraviges.

Der henvises til afsnit 2.11.1.3. og 2.11.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 112

Det følger af den gældende lejelovs § 21, 2. pkt., at indvendig vedligeholdelse skal forstås som vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.

I § 112, stk. 1, foreslås, at ved vedligeholdelse forstås de arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som modparten har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven og almindelige retsgrundsætninger.

Bestemmelsen definerer det generelle vedligeholdelsesbegreb. Indholdet af bestemmelsen er en præcisering af gældende ret, idet begrebet vedligeholdelse er fastlagt i omfattende huslejenævns- og domspraksis.

Vedligeholdelsesarbejder udføres med henblik på at bevare og opretholde lejemålets og ejendommens stand, efterhånden som der sker forringelse ved slid og ælde. Vedligeholdelsesarbejder tilfører dermed ikke noget nyt.

Vedligeholdelse angår den almindelige slid og ælde, som kommer efter sædvanlig og normal brug. At lejeren eller udlejeren har vedligeholdelsespligten for dele af ejendommen eller det lejede indebærer, at vedkommende bærer risikoen for skader på eller bortkomst af det, som omfattes af vedligeholdelsen.

Vedligeholdelse adskiller sig fra forbedring, idet forbedringsarbejder øger det lejedes brugsværdi udover, hvad lejeren har krav på, ved at tilføre ejendommen eller det enkelte lejemål nye egenskaber eller kvaliteter, som indebærer en øget funktionalitet, komfort eller lignende.

Vedligeholdelse omfatter også fornyelse, såfremt det er påkrævet. Ved udlejerens udskiftning og fornyelse af nedslidte eller ødelagte genstande kan der efter omstændighederne være tale om delvis forbedring, jf. § 128, såfremt de nye genstande medfører en større brugsværdi, end hvad lejeren har krav på.

Der skelnes endvidere imellem almindelig slid og ælde, som lejeren hæfter for i medfør af sin vedligeholdelsespligt, og skader som følge af misligholdelse, hvilket omfatter fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse og uforsvarlig adfærd. Ved misligholdelse forstås nærmere bestemt, at det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig og skadefremkaldende adfærd. Skader som følge af misligholdelse skal dermed ses i modsætning til den almindelige slid og ælde samt hændelige begivenheder, som opstår ved normal brug.

Vedligeholdelsesarbejder skal udføres fagmæssigt korrekt. Hvis arbejdet ikke er udført korrekt, kan der være tale om fejlagtig vedligeholdelse med den følge, at arbejdet skal gøres om. Der kan efter omstændighederne være tale om fejlagtig vedligeholdelse, hvis lejerer fx maler lejemålet i andre farver, end de farver, som lejemålet havde på indflytningstidspunktet, med den følge at arbejdet skal omgøres.

Afgrænsningen af vedligeholdelse over for misligholdelse vil altid skulle afgøres ud fra konkrete forhold og vil især kunne få betydning i lejerforhold, hvor udlejerer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Lejerer vil dog efter omstændighederne kunne komme til at hæfte for skader, som er opstået som følge af slid og ælde ved almindelig brug uanset, at lejerer ikke har vedligeholdelsespligten for de beskadigede dele. Det kan være tilfældet, hvis lejerer ikke i tide giver udlejerer meddelelse om vedligeholdelsesbehovet, jf. reglen i § 150, stk. 3. Fx vil det blive betragtet som misligholdelse fra lejerers side, hvis lejerer ikke giver udlejerer meddelelse om, at gulvet i lejemålet trænger til at blive lakeret med den følge, at lakken slides igennem, og træet beskadiges eller misfarves.

I *stk. 2* foreslås, at ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Bestemmelsen definerer begrebet indvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse angår det enkelte lejemål og omfatter ikke øvrige dele af ejendommen, herunder ejendommens fællesarealer. Den indvendige vedligeholdelse omfatter alene hvidtning, maling, tapetsering samt behandling af gulve i lejemålet. Andre vedligeholdelsesarbejder inde i lejemålet hører under den udvendige vedligeholdelse, jf. *stk. 3*.

Indvendig vedligeholdelse drejer sig om lejemålets overflader. Dette indebærer, at maling omfatter maling af alle flader i lejemålet, som kan males, herunder radiatorer, rør og paneler. Døre, karme og vinduesrammer er omfattet for så vidt angår den indvendige side i lejemålet. Den indvendige vedligeholdelse omfatter ikke andre ting i lejemålet, som fx skabe og inventar. I forbindelse med behandling af gulve indgår som en del af arbejdet, at der foretages mellemslibning, men ikke egentlig afslibning eller afhøvling.

Lejerer har rengøringspligten for de områder, som lejerer har eksklusiv brugsret til, uanset hvem af parterne der har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Parterne kan gyldigt indgå aftale om fordelingen af den indvendige vedligeholdelsespligt, jf. § 116. Udlejerer skal til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt afsætte beløb efter reglerne herom i kapitel 13 om hensættelser til vedligeholdelse.

I *stk. 3* foreslås, at ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Bestemmelsen definerer begrebet udvendig vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter al den anden vedligeholdelse end den indvendige, uanset om arbejdet udføres i eller uden for lejemålet. Dette indebærer, at forskelligt inventar i lejemålet, som borde, skabe og hårde hvidevarer, der tilhører udlejerer, hører under den udvendige vedligeholdelsespligt. Lejerers ting er ikke omfattet af vedligeholdelsespligten.

Den udvendige vedligeholdelse påhviler fuldt ud udlejerer, bortset fra vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler i lejemålet jf. § 113. Parterne kan dog gyldigt indgå aftale om en anden fordeling af den udvendige vedligeholdelsespligt jf. § 116. Det gælder dog ikke for

ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som omfattes af lovens § 6, stk. 1, om huslejustregulering mv. i regulerede kommuner, jf. § 116, stk. 2.

Forslaget er en videreførelse af den gældende lejelovs § 21, 2. pkt., om begrebet indvendig vedligeholdelse. Herudover foreslås det generelle vedligeholdelsesbegreb samt begrebet udvendig vedligeholdelse fastsat i bestemmelsen. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.12.1.1. og 2.12.2.1 i de almindelige bemærkninger.

Til § 113

Det følger af den gældende lejelovs § 19, stk. 1, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Det følger af den gældende lejelovs § 19, stk. 2, at vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 20, at lejereren i lejeperioden skal foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

I § 113, stk. 1, foreslås, at vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. § 112, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 118 om udlejerens afsætning til den indvendige vedligeholdelse.

Bestemmelsen fastslår, hvor ofte vedligeholdelse skal foretages og gælder uanset, om vedligeholdelsespligten påhviler lejereren eller udlejeren.

Hvorvidt et vedligeholdelsesarbejde er påkrævet, vil altid skulle afgøres konkret. Tvister om opfyldelse af henholdsvis lejerens og udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse kan indbringes for huslejenævnet, jf. § 115, stk. 1. Huslejenævnet vil i den forbindelse afgøre, om vedligeholdelse er påkrævet i den konkrete situation.

Såfremt lejereren er pålagt den indvendige vedligeholdelse, vil lejereren skulle foretage løbende vedligeholdelse i lejeperioden for at opfylde sin vedligeholdelsespligt. Når lejereren har opfyldt sin vedligeholdelsespligt i lejeperioden, vil lejereren ikke have pligt til at foretage istandsættelse af lejemålet i forbindelse med fraflytningen. Lejerens vedligeholdelsespligt i lejeperioden og lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning følges således ad, idet istandsættelse er lejerens opfyldelse af den vedligeholdelsespligt, som lejereren ikke har opfyldt i lejeperioden.

Bestemmelsen indebærer, at lejerens pligt til at foretage istandsættelse ved fraflytning vil svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at udføre vedligeholdelse altid afhænger af det konkrete behov herfor på fraflytningstidspunktet. Som følge heraf skal istandsættelse efter slid og ælde kun foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

I stk. 2 foreslås, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med el, gas, vand, varme og

kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Bestemmelsen fastslår lovens udgangspunkt og fastlægger udlejerens generelle pligt til at vedligeholde ejendommen og det lejede.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens vedligeholdelsespligt består i vedligeholdelse af ejendommen generelt. Lejeren har dog vedligeholdelsespligten for låse og nøgler i lejemålet jf. § 113, stk. 2.

Generelt må udlejerens løbende sikre, at bygningerne samt deres omgivelser og installationer til enhver tid er i god og brugbar stand. Beskadigede og defekte dele må repareres og om nødvendigt udskiftes. Det gælder også, når der er tale om skader, som er forvoldt af lejere, men udlejerens vil i udgangspunktet i så fald kunne gøre regres mod de skadevoldende lejere.

Den indvendige vedligeholdelsespligt indebærer vedligeholdelse af det enkelte lejemål med hvidtning, maling, tapetsering samt lakering af gulve, jf. § 112, stk. 2. Medmindre parterne har aftalt, at lejeren helt eller delvist skal have den indvendige vedligeholdelsespligt, påhviler den indvendige vedligeholdelsespligt fuldt ud udlejerens. Udlejerens skal til opfyldelse af sin pligt til indvendig vedligeholdelse føre en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden efter reglerne herom i kapitel 13 om hensættelser til vedligeholdelse.

Lejeren kan ved aftale overtage den indvendige vedligeholdelsespligt helt eller delvist. Det gælder for alle ejendomme, både i regulerede og uregulerede kommuner.

Der henvises til reglerne i §§ 117-119 for nærmere om, hvorledes der skal hensættes til den indvendige vedligeholdelseskonto, samt hvordan kontoen anvendes.

Som led i sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejerens afsætte beløb til den udvendige vedligeholdelse efter § 120 og § 121. Pligten for udlejerens til at foretage udvendig vedligeholdelse relaterer sig alene til ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til lovens og lejeaftalens krav.

Udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt omfatter al inventar, som på indflytningstidspunktet findes i lejemålet, og som ikke tilhører lejeren. Medmindre parterne gyldigt har aftalt andet, skal udlejerens derfor vedligeholde og forny inventar, herunder bl.a. køleskab, komfur samt andre hårde hvidevarer, som lejemålet er udlejet med.

Medmindre lejeren og udlejerens har aftalt andet, gælder det almindelige princip om, at den, der har vedligeholdelsespligten, også har retten til at vælge hvordan og hvem, der skal udføre arbejdet. I forbindelse med en aftale om, at lejeren overtager den indvendige vedligeholdelse, kan det gyldigt aftales, at vedligeholdelsesarbejdet skal udføres af faguddannede håndværkere.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at udlejerens som led i vedligeholdelsespligten har renholdelsespligten til ejendommens fællesarealer samt de lokaler, som udlejerens har eksklusiv adgang til. En del af udlejerens renholdelsespligt kan være overgået til lejeren ved aftale. Det kan fx aftales, at lejeren skal sørge for vask af trapper.

Parterne har i et vist omfang mulighed for at aftale en anden fordeling af vedligeholdelsespligten, jf. § 116.

I *stk. 3* foreslås, at lejeren i lejeperioden skal foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Bestemmelsen fastslår indholdet af lejerens vedligeholdelsespligt. Såfremt parterne ikke har aftalt andet, omfatter lejerens vedligeholdelsespligt alene låse og nøgler i lejemålet.

Udlejeren kan kræve lejerens pligt til vedligeholdelse opfyldt under lejeforholdets forløb, medmindre andet er aftalt.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 19, stk. 1 og 2, om udlejers overordnede vedligeholdelsespligt, og om hvor ofte vedligeholdelse skal foretages, og den gældende lejelovs § 20 om lejerens vedligeholdelsespligt.

Der henvises til afsnit 2.12.1.2. og 2.12.2.2 i de almindelige bemærkninger.

Til § 114

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 1, at udlejeren hvert år inden den 1. juli skal udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 2, at udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejeren ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med stk. 1 og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejeren kan ikke opkræve de nævnte beløb fra lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 3, at stk. 1 ikke gælder for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 4, at boligministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner

I § 114, stk. 1, foreslås, at udlejere hvert år inden den 1. juli skal udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere har en pligt til årligt at udarbejde en 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Formålet med bestemmelsen om årlige (rullende) 10-årige vedligeholdelsesplaner er at sikre lejerne, at den løbende vedligeholdelse af ejendommen, som lejerne har krav på og betaler for over lejen, kommer i faste rammer og gennemføres, når det er nødvendigt.

Kravet om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan gælder for ejendomme, der den 1. januar 1995 indeholdt mindst 7 lejemål, og som er beliggende i regulerede kommuner, jf. § 4 (store ejendomme). Der skal ikke udarbejdes vedligeholdelsesplaner for småejendomme, jf. § 7, stk. 3. Kravet omfatter ikke ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis ejerne ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen samt for udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

Kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan gælder endvidere ikke for ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, jf. § 6, stk. 2.

Endvidere er lejeforhold om accessoriske enkeltværelser samt lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, og som opfylder betingelserne i § 6, stk. 4, undtaget reglerne om vedligeholdelsesplan, jf. § 6, stk. 3 og 4.

Vedligeholdelsesplanen skal beskrive de forventede større vedligeholdelsesopgaver for ejendommen 10 år ud i fremtiden. Alle større vedligeholdelsesarbejder, som fx udskiftning af tag og facaderenovering, skal medregnes i planen. Mindre løbende vedligeholdelsesarbejder samt afhjælpning af konkrete mangler, når der konstateres svigt eller skader på dele af bygninger og installationer, skal derimod ikke indgå i forhåndsplanlægningen.

Der er en formodning for, at der vil være behov for udførelse af større vedligeholdelsesarbejder på alle ejendomme inden for en 10 års-periode. Både de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, tidspunktet for deres udførelse samt prisoverslag skal angives. Vedligeholdelsesplanen er således et konkret planlægningsværktøj til brug for vurderingen af den enkelte ejendoms behov for fremtidig vedligeholdelse.

Det står udlejeren frit med hensyn til, hvordan vedligeholdelsesplanen nærmere skal udarbejdes og udformes, så længe planen opfylder de indholdsmæssige krav, som følger af bestemmelsen, og som fastsættes i henhold til stk. 4. Forslaget indebærer ikke, at udlejeren skal benytte sig af en bestemt blanket eller skabelon.

Planen skal revideres og ajourføres hvert år. I tilfælde af vedligeholdelsesmæssige ændringer i perioden, kan det således være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen i forhold til den nye situation. Udgifter til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen anses som en driftsudgift.

Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentation. Udlejeren skal således indkalde beboerrepræsentationen til et møde med henblik på udarbejdelse og revision af planen.

I *stk. 2* foreslås, at udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter § 120 og § 121, hvis udlejeren ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med *stk. 1*, og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejeren kan ikke opkræve de nævnte beløb fra lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Har udlejeren ikke inden den 1. juli udarbejdet eller revideret vedligeholdelsesplanen, vil udlejeren kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter § 120 og § 121, hvis lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

Det er tilstrækkeligt, at alene én lejer indbringer sag for huslejenævnet om udlejerens manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

Konstaterer huslejenævnet, at udlejeren ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, vil beløbene til udvendig vedligeholdelse ikke kunne opkræves i perioden fra lejernes indbringelse af sagen for huslejenævnet, indtil planen er udarbejdet og udleveret til lejerne. Har udlejeren på den måde mistet retten til i en periode at opkræve beløb til de udvendige vedligeholdelseskonti efter § 120 og § 121, vil de mistede beløb ikke efterfølgende kunne opkræves, når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet og udleveret til lejerne. Udlejeren har dog stadig pligt til at foretage hensættelser til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter § 120 og § 121, uanset at udlejeren har mistet retten til at opkræve beløbene af lejerne.

Har udlejeren ikke inddraget beboerrepræsentanterne, dvs. indkaldt beboerne til en drøftelse om udarbejdelse eller revision af vedligeholdelsesplanen, vil udlejeren ligeledes kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, hvis lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

Hver lejer kan anmode om at få udleveret den udarbejdede vedligeholdelsesplan, men udlejeren har ikke pligt til at udsende vedligeholdelsesplanen til lejerne på eget initiativ. Efterkommer udlejeren ikke lejernes ønske om at gøre sig bekendt med planen, må lejerne indbringe sagen for huslejenævnet.

I *stk. 3* foreslås, at *stk. 1* ikke gælder for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsboligforeninger, der udlejer boliger, har som udgangspunkt pligt til at udarbejde vedligeholdelsesplaner, såfremt ejendommen er en stor ejendom. I forhold til ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, er der tale om en stor ejendom, såfremt der i ejendommen er 7 eller flere beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen, jf. § 7, *stk. 1*.

Bestemmelsen fastslår, at pligten til at udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen efter *stk. 1* ikke gælder for ejendomme omfattet § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Det følger af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, at der inden indgåelse af en aftale om en andelsboligforenings erhvervelse af en ejendom skal foreligge en vedligeholdelsesplan for ejendommen for en periode på mindst 15 år regnet fra tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen.

Reglen indebærer, at nystiftede andelsboligforeninger, der er omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, det vil sige andelsboligforeninger, som er stiftet efter bestemmelsens ikrafttræden d. 1. juli 2018, ikke er omfattet af reglerne om pligten til at udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Kravet efter *stk. 1* erstattes således af andelsboligforeningslovens regler om vedligeholdelsesplaner for så vidt angår ejendomme, der omfattes af andelsboligforeningslovens § 3b. Andelsboligforeningen skal således ikke udarbejde to vedligeholdelsesplaner.

I *stk. 4* foreslås, at boligministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Det er hensigten, at boligministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelsen af vedligeholdelsesplaner.

Der kan i den forbindelse fastsættes nærmere krav til vedligeholdelsesplanens indhold, herunder om opdelingen af påtænkte vedligeholdelsesarbejder i fx bygningsdele eller type af arbejder. Der kan desuden fastsættes krav om, at det oplyses i vedligeholdelsesplanen, hvordan og hvornår arbejderne skal udføres samt arbejdernes forventede omkostninger.

Det er ikke tilstrækkeligt, at der formelt er udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Det er derfor hensigten, at der fastsættes nærmere regler om, at beskrivelsen af arbejderne skal have et bestemt konkret indhold, så det er muligt efterfølgende at konstatere, om arbejderne er udført.

Det er derimod ikke hensigten, at der fastsættes egentlige formkrav, men alene krav til hvad vedligeholdelsesplanen som minimum skal indeholde. Udlejeren er således fri til at vælge metode, idet der ikke er krav om benyttelse af bestemte blanketter eller skabeloner. Det

kræves alene, at de indholds- og proceduremæssige krav, som følger af stk. 1, og som fastsættes i henhold til stk. 4, overholdes.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden ændringer den gældende boligreguleringslovs § 18 a om vedligeholdelsesplan.

Der henvises til afsnit 2.12.1.3. og 2.12.2.3 i de almindelige bemærkninger.

Til § 115

Det fremgår af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, at huslejenævnene træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, 1. pkt., at huslejenævnene træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22, at uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet

I § 115, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i kapitel 9 i lov om boligforhold i tvister om opfyldelse af lejerens og udlejerens pligt til renholdelse og vedligeholdelse, jf. § 113.

Bestemmelsen fastslår, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om lejerens og udlejerens pligt til at foretage renholdelse og vedligeholdelse efter reglerne i nærværende kapitel. Både udlejerens og lejeren kan indbringe en sag for nævnet.

Det følger af § 113, stk. 1, at vedligeholdelse skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Ved indbringelse af en sag om manglende vedligeholdelse vil huslejenævnet derfor tage stilling til, om vedligeholdelse er påkrævet i den konkrete situation.

Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af pligten til både indvendig som udvendig vedligeholdelse.

Indbringelse for huslejenævnet skal ske skriftligt, jf. § 83, stk. 1, i lov om boligforhold.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at huslejenævnet endvidere træffer afgørelse i tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner, jf. § 114.

Bestemmelsen fastslår, at huslejenævnet afgør uenighed mellem lejerne og udlejerens om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplanen for ejendommen.

Tvister om vedligeholdelsesplanen kan vedrøre dels uenighed om samarbejdet med beboerrepræsentationen, det vil sige, hvorvidt kravet om afholdelse af møde om udarbejdelse af planen er iagttaget dels om hvorvidt, der faktisk er udarbejdet en plan. Huslejenævnet tager stilling til, om der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som er fyldestgørende efter § 114.

Har udlejerens udarbejdet en plan, som lejerne efterfølgende indbringer for huslejenævnet på grund af uenighed om indholdet, skal huslejenævnet tage stilling til, om der foreligger en vedligeholdelsesplan, som omfatter større planlagte periodiske vedligeholdelsesarbejder, herunder fornyelser for den kommende 10 års periode. Nævnet skal ikke forholde sig til de

enkelte konkrete arbejder, prissætning og udførelsestidspunkt. Udlejeren vil ikke kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, hvis huslejenævnet konstaterer, at der foreligger en vedligeholdelsesplan.

Ejendommens vedligeholdelsesplan er ikke afgørende for, om udlejeren kan pålægges at udføre vedligeholdelsesarbejder. Uanset vedligeholdelsesplanen kan huslejenævnet kun påbyde udlejeren at udføre konkrete vedligeholdelsesarbejder, jf. § 115, stk. 2, hvis udlejeren ikke har opfyldt sin pligt til at vedligeholde ejendommen. Der skal således være et aktuelt behov for arbejdernes udførelse. Udlejerens manglende efterlevelse af vedligeholdelsesplanen giver dermed ikke i sig selv grundlag for vedligeholdelsespåbud fra huslejenævnet.

Er lejerne af den opfattelse, at ejendommen lider af væsentlige vedligeholdelsesmangler, som vedligeholdelsesplanen ikke tager højde for, finder de almindelige regler om vedligeholdelsespåbud i stk. 2 således anvendelse. Huslejenævnet kan herefter på lejerens begæring pålægge udlejeren at udføre vedligeholdelsesarbejderne, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejeren ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Efterkommer udlejeren ikke et ønske fra lejerne om at få udleveret planen, må lejerne indbringe sagen for huslejenævnet. Konstaterer huslejenævnet, at vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, og at udlejeren alene har undladt at efterkomme lejernes anmodning om at gøre sig bekendt med planen, vil udlejeren ikke miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Huslejenævnet må herefter foranledige, at lejerne gøres bekendt med vedligeholdelsesplanen.

I stk. 2, 1. og 2. pkt., foreslås, at huslejenævnet på lejerens begæring kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

Bestemmelsen fastslår huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejeren at opfylde sin pligt til at foretage såvel indvendig, som udvendig vedligeholdelse. Bestemmelsen omfatter alle udlejningsejendomme i såvel regulerede som uregulerede kommuner.

På begæring af en lejer kan huslejenævnet give udlejeren påbud om at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre. Nævnet kan give påbud om udførelse af udvendige vedligeholdelsesarbejder, uanset om udgifterne hertil kan afholdes af indeståendet på de udvendige vedligeholdelseskonti efter reglerne i § 120 og § 121, jf. stk. 3.

Påbuddet fra nævnet skal angive de forhold, der skal afhjælpes tilstrækkelig præcist til, at det er muligt at konstatere, om påbuddet er efterlevet eller ej, idet manglende overholdelse af vedligeholdelsespåbuddet er sanktioneret. Huslejenævnet kan ikke pålægge udlejeren en nærmere bestemt udførelsesmetode.

Det har ikke betydning for huslejenævnets mulighed for at udstede vedligeholdelsespåbud, hvornår de pågældende vedligeholdelsesmangler er opstået.

Når huslejenævnet skal tage stilling til, om der skal gives et vedligeholdelsespåbud til udlejeren, skal huslejenævnet som udgangspunkt besigtige ejendommen eller det enkelte lejemål og på denne baggrund tage stilling til, om udlejeren har pligt til at udføre det pågældende arbejde. Udlejerens pligt til at foretage vedligeholdelse afhænger af, om det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. § 113, stk. 1. Pligten gælder uanset, om den påberåbte vedligeholdelsesmangel er opstået før eller efter lejerens indflytning.

Hvis nævnet giver udlejeren et vedligeholdelsespåbud, skal nævnet fastsætte en frist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Fristen for udlejeren til at udføre det enkelte arbejde skal fastsættes ud fra de konkrete forhold således, at der tages hensyn til arbejdernes karakter og omfang.

I stk. 2, 3. og 4. pkt., foreslås, at huslejenævnet samtidig kan bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. kapitel 5 i lov om boligforhold.

Det følger af bestemmelsen, at huslejenævnet samtidig med et påbud om udførelse af vedligeholdelsesarbejder kan bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, såfremt udlejeren ikke overholder den af nævnet fastsatte frist for arbejdernes fuldførelse.

Lejenedsættelsen fastlægges som forringelsen af det lejedes værdi som følge af udlejerens manglende vedligeholdelse. En vedligeholdelsesmangel, der er forholdsmæssig billig at udbedre, kan således medføre en større lejenedsættelse, hvis manglen fx bevirker, at det lejede ikke kan anvendes til beboelse.

En lejenedsættelse vil kræve en afgørelse fra huslejenævnet, som konkret fastslår, hvor stor nedsættelsen skal være. Huslejenævnet vil derfor skulle besigtige lejerens lejemål.

Har huslejenævnet besluttet at nedsætte lejen, vil lejenedsættelsen skulle ophæves, når vedligeholdelsesarbejderne er endelig udført, eller når huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne efter reglerne i kapitel 5 i lov om boligforhold.

Huslejenævnet kan beslutte, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. § 27 i lov om boligforhold, såfremt nævnets afgørelse ikke overholdes. Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning om tvangsadministration af ejendommen, at udlejeren ikke har overholdt den frist, som huslejenævnet har fastsat. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond to gange tidligere, eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år, har ladet arbejder udføre for ejerens regning efter § 70 i lov om boligforhold, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af ejendommens særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre de arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

I stk. 2, 5. pkt., foreslås, at Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold.

Har udlejeren ikke udført de pålagte arbejder inden den fastsatte frist, kan Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer lade arbejderne udføre for udlejerens regning jf. lov om boligforhold § 70. Det gælder, uanset om udlejeren har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene.

Grundejernes investeringsfond kan tinglyse meddelelse om, at fonden har iværksat arbejder på udlejerens vegne på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført, og fonden har fået dækning for sine udlæg.

I stk. 3 foreslås, at huslejenævnet kan give påbud efter stk. 2, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 120 og § 121.

Bestemmelsen fastslår, at huslejenævnet kan give udlejeren påbud i henhold til stk. 1, uanset indestående på de udvendige vedligeholdelseskonti efter § 120 og § 121.

Det er i den sammenhæng uden betydning, om udgifterne kan dækkes helt eller delvist af indeståendet på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti.

Bestemmelsen begrundes i, at pligten til at foretage udvendig vedligeholdelse relaterer sig til ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til lovens og aftalens krav. I henhold til § 113, stk. 1, skal vedligeholdelse foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Har udlejeren afholdt udgifter til den udvendige vedligeholdelse, som ikke kan dækkes af indestående på de udvendige vedligeholdelseskonti efter bestemmelserne i § 120 og § 121, kan udlejeren modregne udgifterne i fremtidige hensættelser til kontiene.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, og 4., 1. pkt. Herudover viderefører bestemmelsen den del af den gældende boligreguleringslovs § 22, som omhandler huslejenævnets kompetence til at afgøre uenighed om vedligeholdelsesplaner.

Endvidere videreføres med en materiel ændring den gældende lejelovs § 19, stk. 3. Bestemmelsen foreslås ændret således, at en lejenedsættelse besluttet af huslejenævnet ikke bortfalder, når Grundejernes investeringsfond træffer beslutning om at iværksætte arbejderne, men først når arbejderne er udført, eller huslejenævnet træffer beslutning om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Endelig viderefører bestemmelsen den gældende lejelovs § 19, stk. 4, om, at huslejenævnets påbud om vedligeholdelse ikke begrænses af indestående på de udvendige vedligeholdelseskonti.

Der henvises til afsnit 2.12.1.4. og 2.12.2.4 i de almindelige bemærkninger.

Til § 116

Efter den gældende lejelovs § 24 stk. 1, kan reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Efter den gældende lejelovs § 24 stk. 2, kan reglen i § 19, stk. 1, ikke fraviges til skade for lejeren, for så vidt angår anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse, i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

I § 116, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at reglerne i §§ 112 og 114-115 ikke kan fraviges ved aftale.

Bestemmelsen fastslår, at parterne ikke kan aftale en fravigelse af reglerne om definition af vedligeholdelsesbegreberne samt reglerne om vedligeholdelsesplan og om huslejenævnets kompetence.

Udlejeren og lejeren kan herefter ikke aftale en anden definition af vedligeholdelsesbegreberne, end det som følger af § 112. Parterne kan herudover ikke aftale, at udlejeren ikke skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen, såfremt udlejeren har pligt til at udarbejde en vedligeholdelsesplan efter § 114, jf. § 6. Endvidere kan parterne ikke ved aftale fravige bestemmelserne om huslejenævnets kompetence i § 115. Som følge

heraf kan det fx ikke aftales, at tvister om opfyldelse af lejerens og udlejerens pligt til vedligeholdelse ikke skal kunne indbringes for huslejenævnet.

I stk. 1, 2. og 3. pkt., foreslås, at reglerne i § 113 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Bestemmelsen indebærer, at bestemmelsen i § 113, stk. 1, om, hvor ofte vedligeholdelse skal udføres, ikke kan fraviges til skade for lejeren. Dermed kan det fx ikke gyldigt aftales, at lejemålet skal afleveres nyistandsat, idet lejeren alene vil være forpligtet til at foretage istandsættelse i det omfang, det er påkrævet, og vedligeholdelsespligten påhviler lejeren.

Udlejeren og lejeren kan ved aftale fravige vedligeholdelsesfordelingen, som fastsat i § 113. Fravigelse af vedligeholdelsesfordelingen sker typisk ved aftale om, at lejeren i et vist omfang overtager udlejerens vedligeholdelsespligt.

Parterne kan derfor aftale, at lejeren pålægges vedligeholdelsespligten i videre omfang, end hvad der følger af bestemmelserne. På samme måde kan det aftales, at udlejeren helt eller delvist skal have vedligeholdelsespligten for låse og nøgler i lejemålet, som ellers påhviler lejeren efter § 113.

Fravigelser af lovens vilkår skal være udtrykkelige, jf. § 11, stk. 2. I mangel af klarhed i aftalen om, at parterne har ønsket at fravige lovens fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne, vil den ordning, der følger af loven, være gældende i lejeforholdet.

Lejerens pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning hænger nøje sammen med parternes aftale om fordelingen af vedligeholdelsespligten. Det følger af § 188, stk. 1, at lejeren ikke kan tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede. Har lejeren overtaget vedligeholdelsespligten, hæfter lejeren dog for sådanne forringelser i det omfang, de er omfattet af pligten. § 188, stk. 1, er ufravigelig til skade for lejeren.

I stk. 2 foreslås, at reglen i § 113, stk. 2, ikke kan fraviges til skade for lejeren, for så vidt angår udvendig vedligeholdelse, i ejendomme, omfattet af § 6, stk. 1. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Bestemmelsen indebærer, at ordningen i § 113, stk. 2, hvorefter den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren, ikke kan fraviges i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som omfattes af § 6, stk. 1.

Ordningen i § 113, stk. 2, kan ikke fraviges for ejendomme, som pr. 1. januar 1995 indeholdt 7 eller flere beboelseslejligheder (store ejendomme). Det kan dermed ikke aftales, at lejere i store ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, helt eller delvist skal have den udvendige vedligeholdelsespligt.

Lejere i ejendomme beliggende i uregulerede kommuner kan ved aftale pålægges udvendig vedligeholdelsespligt. Det gælder tillige lejere i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som pr. 1. januar 1995 indeholdt 6 eller færre beboelseslejligheder.

Endvidere kan lejere i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse ved aftale pålægges udvendig vedligeholdelsespligt.

Den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen og ejendommens installationer samt kendskab til ejendommen generelt. Det findes derfor ikke hensigtsmæssigt at fordele den udvendige vedligeholdelsespligt på de enkelte lejere i store ejendomme. I disse ejendomme vil lejerens derfor alene skulle sørge for vedligeholdelse af låse og nøgler, jf. § 113, samt eventuelt forestå den indvendige vedligeholdelse, såfremt det er aftalt.

Aftaler om, at lejerens har en del af den udvendige vedligeholdelsespligt, ses typisk ved udlejning af fx parcelhuse og ejerlejligheder, hvor der generelt er et behov for at kunne tilpasse fordelingen af vedligeholdelsespligten efter de konkrete omstændigheder. Aftalefriheden med hensyn til fordeling af vedligeholdelsespligterne, herunder pligten til udvendig vedligeholdelse, bevares for sådanne ejendomme.

Der findes imidlertid boliger i store ejendomme, herunder rækkehuse og fritliggende parcelhuse, som tilsammen udgør en stor ejendom, hvortil der for lejerens er knyttet en brugsret til en have. Da det kan være hensigtsmæssigt, at lejerens overtager vedligeholdelsen af en sådan have, kan det aftales, at lejerens har vedligeholdelsespligten til en tilknyttet have. Det er en betingelse, at haven er omfattet af lejerens eksklusive brugsret.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 24 om reglerens fravigelighed.

Der henvises til afsnit 2.12.1.5. og 2.12.2.5 i de almindelige bemærkninger.

Til § 117

Det følger af den gældende lejelovs § 21, 1. og 3. pkt., at når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.

I § 117 foreslås, at når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når udlejerens til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 118-119. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.

Bestemmelsen angår reglerne om den indvendige vedligeholdelse og fastsætter, at udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden indvendigt anses for opfyldt, når det beløb, som udlejerens afsætter til lejlighedens indvendige vedligeholdelse efter § 118, stk. 1, er afholdt.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om afsætning og anvendelse af beløb til indvendig vedligeholdelse finder anvendelse for lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse.

Derudover finder reglerne anvendelse for lejligheder, der kun delvis er udlejet til beboelse, de såkaldt blandede lejemål. Der skal for blandede lejemål derfor også afsættes beløb, for så vidt

angår den del af det lejede, som er udlejet til andet end beboelse, såfremt det blandede lejemål ikke fysisk lader sig opdele.

Idet den gældende lejelovs § 21 blev ændret med ikrafttræden d. 1 juli 2015, således at blandede lejemål er omfattet, finder bestemmelsen alene anvendelse for lejeaftaler om blandede lejemål indgået d. 1 juli 2015 eller senere.

Udlejeren skal for sådanne lejligheder foretage afsætning for hele lejemålet. Hvis en lejlighed er udlejet delvis til beboelse, og lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder dog, at der kun skal afsættes beløb til det lejedes indvendige vedligeholdelse for den del af det lejede, som er udlejet til beboelse.

Det er et generelt krav, at der er tale om en lejlighed, hvilket skal forstås som et eller flere lokaler med selvstændigt køkken, og hvor der er indlagt vand og afløb. Der skal derfor ikke afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for enkeltværelser til beboelse, hvorfor der for disse lejemål ikke skal føres en indvendig vedligeholdelseskonto. Såfremt udlejeren har vedligeholdelsespligten, vil udlejers pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse for værelseslejemål være uden beløbsmæssig begrænsning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 21, 1. og 3. pkt., om udlejers pligt til at føre en indvendig vedligeholdelseskonto.

Der henvises til afsnit 2.13.1.1. og 2.13.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 118

Efter den gældende lejelovs § 22, stk. 1, skal udlejeren i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det følger af den gældende lejelovs § 22, stk. 2, at såfremt lejeren ved aftale delvis har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Det følger af den gældende lejelovs § 22, stk. 3, at når udlejeren har afholdt udgiften til indvendig vedligeholdelse og til anden vedligeholdelse efter § 23, stk. 2, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Han skal samtidig give lejeren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejeren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 22, stk. 4, at inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejeren give lejeren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo kan ikke overføres.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 22, stk. 5, at såfremt udlejeren undlader at efterkomme en anmodning om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag

for de sidste 5 år, kan lejerens kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 23, stk. 4, at vedligeholdelseskontoen skal videreføres ved genudlejning, og udlejerens skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 23, stk. 5, at den nye udlejer overtager vedligeholdelsespligten ved ejerskifte og viderefører vedligeholdelseskontoen.

I § 118, stk. 1, foreslås, at udlejerens i hvert regnskabsår skal afsætte 46 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden til opfyldelse af den indvendige vedligeholdelsespligt. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Det i 1. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Bestemmelsen angiver størrelsen af de beløb, som udlejerens skal hensætte til lejlighedens indvendige vedligeholdelse.

Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve. Der henvises herom til § 112, stk. 2.

Den indvendige vedligeholdelseskonto føres for det enkelte lejemål. Der er ikke krav om, at beløbet anbringes på en særskilt konto. Beløbet forrentes ikke. Såfremt udlejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt, har udlejerens i forhold til lejerens pligt til at foretage hensættelser til den indvendige vedligeholdelse, uanset om beløbet er medregnet i den leje, som opkræves fra lejerens.

Hvor meget udlejerens skal afsætte til den indvendige vedligeholdelse, opgøres efter det i bestemmelsen fastsatte afsætningsbeløb, som beregnes efter lejlighedens bruttoetageareal. Viser det sig, at bruttoetagearealet for lejligheden er beregnet forkert, vil udlejerens være forpligtet til bagudrettet at foretage en regnskabsmæssig korrektion af vedligeholdelseskontoens beløb.

Beløbet, som skal afsættes på den indvendige vedligeholdelseskonto, kan udlejerens opkræve over lejen. Er ejendommen omfattet af § 31, kan krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning til vedligeholdelse, gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Der er ikke krav om, at der skal være samme vedligeholdelsesfordeling for alle lejere.

Beløbet efter bestemmelsens 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og skal fremover reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Nettoprisindekset beregnes for hver måned og offentliggøres omkring den 20. i den efterfølgende måned. Reguleringsprocenten for et finansår vil således normalt være kendt for udlejere allerede i juli måned året før, således at huslejestigninger til ikrafttræden den 1. januar med stor sikkerhed kan varsles rettidigt.

I stk. 2 foreslås, at har lejerens ved aftale delvis overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Parterne kan aftale, at den indvendige vedligeholdelse helt eller delvist skal påhvile lejerens, jf. § 116, stk. 1.

Bestemmelsen fastslår, at såfremt lejeren har overtaget en del af den indvendige vedligeholdelse, skal der ske en forholdsmæssig nedskrivning af beløbet efter stk. 1. Har lejeren fx alene overtaget forpligtelsen til maling af lejemålet, må udlejeren foretage et skøn over, hvor stor andel det udgør af den samlede forpligtelse til at foretage indvendig vedligeholdelse.

Har lejeren fuldt ud overtaget den indvendige vedligeholdelse, skal udlejeren ikke hensætte beløb hertil, og beløb til indvendig vedligeholdelse kan ligeledes ikke opkræves over lejen.

Hvis lejeren alene har overtaget vedligeholdelsespligten for enkelte af lejemålets lokaler, sker den forholdsmæssige nedskrivning af hensættelsesbeløbet efter omstændighederne i forhold til lokalernes bruttoetageareal. Der kan imidlertid være forskelle på udgifterne til vedligeholdelse alt efter rummenes karakter. Fx vil et trægulv oftest være dyrere at vedligeholde end et linoleumsgulv.

Er lejeren uenig med udlejeren i beregningen af den forholdsmæssige nedskrivning, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet jf. § 115, stk. 1.

I *stk. 3* foreslås, at når udlejeren har afholdt udgiften til indvendig vedligeholdelse og til anden vedligeholdelse efter § 119, stk. 2, kan udlejeren fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Udlejeren skal samtidig give lejeren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejeren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Bestemmelsen giver udlejeren ret til at fradrage beløb på den indvendige vedligeholdelseskonto.

Bestemmelsen indebærer, at når udlejeren afholder vedligeholdelsesudgifter af den indvendige vedligeholdelseskonto, har udlejeren pligt til inden rimelig tid at give lejeren en skriftlig opgørelse over, hvor meget det konkrete vedligeholdelsesarbejde har kostet samt oplysning om, hvilket beløb der herefter henstår på kontoen. Lejeren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter, fx i form af håndværkerregninger. Uenighed herom kan indbringes for huslejenævnet jf. § 115, stk. 1.

Formålet med bestemmelsen er at sikre lejeren mulighed for at holde sig orienteret omkring hvilke beløb, der er anvendt fra kontoen, samt hvilke beløb, der endnu er til rådighed. Lejeren kan derved forholde sig til, om de afholdte udgifter kan anses for rimelige samt hvilke vedligeholdelsesarbejder, der endnu kan finansieres af kontoen.

Når udlejeren foretager fradrag på vedligeholdelseskontoen, er det den faktisk afholdte udgift, som skal fratrækkes. Eventuelle rabatydelser, forsikringsdækning el. lign, som opnås i forbindelse med udførelsen af de pågældende vedligeholdelsesarbejder, skal derfor godskrives kontoen.

Bestemmelsen finder også anvendelse, hvor beløb fra kontoen er anvendt til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden, jf. § 119, stk. 2. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse. Udlejeren skal således også i disse tilfælde give lejeren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter og oplysning om kontoens efterfølgende saldo.

Udlejeren kan uden forudgående aftale med lejeren foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder og herefter fradrage udgifterne på kontoen. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at det aftales, at lejeren sørger for, at vedligeholdelsesarbejderne iværksættes, hvorefter lejeren får refunderet udgifterne til arbejderne, som fradrages vedligeholdelseskontoen.

I *stk. 4* foreslås, at inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejeren give lejeren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo skal ansættes til nul.

Bestemmelsen omhandler udlejerens pligt til at give lejeren meddelelse om saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto. Udlejeren har herefter pligt til hvert år at oplyse lejeren om, hvad der er indestående på kontoen.

Bestemmelsen skal sikre, at lejeren løbende bliver holdt orienteret om, hvilke beløb der henstår på kontoen. Unnlader udlejeren at fremsende den årlige meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til den indvendige vedligeholdelse, kan lejeren efter § 115, stk. 1, indbringe sagen for huslejenævnet. Udlejeren har i henhold til bestemmelsen pligt til at give lejeren skriftlig meddelelse efter regnskabsårets afslutning, uanset om lejeren har fået en skriftlig opgørelse efter *stk. 3*.

Saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto kan ikke være negativ. Bestemmelsens sidste punktum fastslår, at en negativ saldo skal ansættes til nul. Hermed menes, at en negativ saldo ikke kan forekomme i årets løb. Såfremt udgifterne til et indvendigt vedligeholdelsesarbejde, som udlejeren har fået udført, viser sig at overskride kontoens indestående, bliver kontoens saldo derfor ikke negativ, men sættes i stedet til nul. Som følge heraf kan udlejeren afvise at udføre et ønsket vedligeholdelsesarbejde i lejligheden, hvis udgifterne hertil ikke kan afholdes af indeståendet på kontoen.

I *stk. 5* foreslås, at unnlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra huslejenævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen mindst henstår et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Bestemmelsen omhandler konsekvenserne af udlejerens manglende fremlæggelse af regnskaber for den indvendige vedligeholdelse og angår anmodninger fra huslejenævnet.

Det beløb, som lejeren kan kræve lagt til grund henstår på kontoen, er ikke begrænset til et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse, såfremt det kan sandsynliggøres, at beløbet på kontoen overstiger de sidste 5 år.

Hvis udlejeren unnlader at opfylde sin pligt til at fremsende regnskaber efter *stk. 3* eller *4*, har lejeren mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet, jf. § 115, stk. 1. Nævnet kan herefter anmode udlejeren om at fremkomme med de påkrævede oplysninger inden for en fastsat frist. Unnlader udlejeren at efterkomme nævnets anmodning om at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år inden den fastsatte frist, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på den indvendige vedligeholdelseskonto står et beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

Såfremt beløbet på vedligeholdelseskontoen må antages at overstige fem års hensættelser, skal beløbet på kontoen imidlertid ikke maksimeres til 5 år. Huslejenævnet kan i øvrigt fastsætte, hvad beløbet på den indvendige vedligeholdelseskonto er.

Reglen giver lejeren sikkerhed for, at der ikke fradrages udokumenterede udgifter på kontoen. Bestemmelsen angår alene de tilfælde, hvor huslejenævnet har fremsat en anmodning til udlejer om at fremlægge regnskaberne. Udlejer har således ikke pligt til at fremlægge 5 års regnskaber for vedligeholdelseskontoen alene på anmodning fra en eller flere lejere.

I *stk. 6* foreslås, at ved genudlejning skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og udlejer skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Bestemmelsen omhandler videreførelse af den indvendige vedligeholdelseskonto ved genudlejning.

Påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejer, skal størrelsen af det beløb, der ved genudlejning henstår på vedligeholdelseskontoen, fremgå af lejeaftalen. Indeholder aftalen ikke en sådan oplysning, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår det korrekte beløb til den indvendige vedligeholdelse.

Har udlejer i en lejeperiode haft den indvendige vedligeholdelsespligt, er udlejer ikke afskåret fra ved genudlejning at aftale med den nye lejer, at denne har den indvendige vedligeholdelsespligt. I så fald kan udlejer beholde et evt. indestående på vedligeholdelseskontoen.

Påhviler den indvendige vedligeholdelse ved genudlejning kun delvist udlejer, skal der ske en forholdsmæssig nedskrivning af det beløb, som er til rådighed på vedligeholdelseskontoen. Nedskrivningen af kontoens indestående fastsættes med samme forhold, som nedskrivningen af hensættelsesbeløbet efter § 118, *stk. 1*.

I *stk. 7* foreslås, at ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen.

Overdrages ejendommen vil den nye ejer succedere i den tidligere udlejer rettigheder og pligter i forhold til ejendommens lejere. En ny ejer skal således videreføre vedligeholdelseskontoen på grundlag af de vilkår, der er aftalt med de enkelte lejere. Der sker ingen ændringer med hensyn til vedligeholdelseskontoens indestående eller størrelsen af de beløb, der skal hensættes til kontoen.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 22, *stk. 1-5*, om den indvendige vedligeholdelseskonto, der skal føres for det enkelte lejemål, samt § 23, *stk. 4-5*, om kontoens videreførelse ved genudlejning og ejendommens ejerskifte.

Der henvises til afsnit 2.13.1.1. og 2.13.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 119

Efter den gældende lejelovs § 23, stk. 1, kan lejerens kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Efter den gældende lejelovs § 23, stk. 2, kan lejerens endvidere kræve, at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse.

Det følger af den gældende lejelovs § 23, stk. 3, at såfremt lejeaftalen er opsagt af en af parterne, kan lejerens ikke fremsætte krav efter stk. 1 og 2.

I § 119, stk. 1, foreslås, at lejerens kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Bestemmelsen omhandler lejerens ret til at kræve indvendige vedligeholdelsesarbejder udført af udlejeren og gælder i de lejeforhold, hvor udlejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Det er en betingelse for, at lejerens kan kræve udførelse af indvendige vedligeholdelsesarbejder, at arbejdet er nødvendigt, og at udgifterne kan afholdes af beløbet på den indvendige vedligeholdelseskonto.

Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve. Der henvises i øvrigt til § 112, stk. 2, vedrørende begrebet indvendig vedligeholdelse.

Bestemmelsen giver ikke lejerens ret til selv at udføre vedligeholdelsesarbejderne og efterfølgende kræve refusion uden aftale med udlejeren. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at der indgås aftale mellem lejerens og udlejeren om, at lejerens sørger for iværksættelse af de indvendige vedligeholdelsesarbejder efter at have orienteret udlejeren. Lejerens får herefter refunderet udgifterne til arbejdet af den indvendige vedligeholdelseskonto.

Det må afgøres konkret, om det er nødvendigt at foretage indvendig vedligeholdelse. Det er dog en betingelse, at der skal være et synligt behov herfor. Det følger af bestemmelsen i § 113, stk. 1, at vedligeholdelse alene skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn ejendommens og det lejedes karakter.

Ved uenighed om, hvorvidt det er nødvendigt, at udlejeren udfører indvendig vedligeholdelse, kan lejerens indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, jf. bestemmelsen i § 115, stk. 2.

Da der ikke er bindingspligt for de beløb, som udlejeren skal hensætte til den indvendige vedligeholdelse, kan det ske, at udlejeren ikke har den fornødne likviditet til at efterkomme krav på udførelse af indvendige vedligeholdelsesarbejder. Grundejernes Investeringsfond har mulighed for på begæring af lejerens at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre, jf. § 70, stk. 1, i lov om boligforhold. Fonden kan lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejeren har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene.

Når den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler udlejeren, har udlejeren ret til at vælge, hvordan og hvem der skal udføre arbejdet. Lejeren kan derfor ikke kræve selv at udføre arbejdet eller vælge, hvilke håndværkere der skal gøre dette.

I *stk. 2* foreslås, at lejeren endvidere kan kræve, at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse.

Bestemmelsen fastslår, at lejeren kan kræve, at der udføres andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder end indvendige, hvis udgiften hertil kan dækkes af den del af kontoens saldo, som overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års hensættelser. Reglen giver derved lejeren mulighed for at kræve, at indeståendet på den indvendige vedligeholdelseskonto bruges til at finansiere udvendige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er en betingelse, at der ikke i lejligheden er behov for udførelse af indvendig vedligeholdelse.

Hensigten med bestemmelsen er at give de lejere, der bor i vel vedligeholdte lejemål, mulighed for at anvende kontoens indestående til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det forudsættes, at der efter arbejdets udførelse som minimum henstår beløb på kontoen svarende til de sidste 3 års samlede hensættelser.

Reglen er et supplement til udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt og kan benyttes af lejeren i tilfælde, hvor udlejeren ikke efter reglerne i § 113 er forpligtet til at foretage de udvendige vedligeholdelsesarbejder.

De vedligeholdelsesarbejder, som tænkes omfattet af bestemmelsen, er vedligeholdelsesarbejder i lejligheden, som ikke er defineret som indvendig vedligeholdelse, hvorved efter loven forstås hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve, jf. § 112, stk.1. Der kan fx være tale om istandsættelse af køkken, badeværelse eller afhøvling af gulve. Bestemmelsen giver ikke lejeren ret til at få udført mere luksusprægede eller specielle arbejder og installationer i lejemålet.

Bestemmelsen giver ikke lejeren mulighed for at kræve udførelse af egentlige forbedringsarbejder. Dog vil udgiften til mindre forbedringsarbejder, som udføres i forbindelse med et vedligeholdelsesarbejde, kunne indgå i den udgift, der debiteres vedligeholdelseskontoen.

Uenighed vedrørende denne bestemmelse kan indbringes for huslejenævnet, jf. § 125, stk. 1.

I *stk. 3* foreslås, at er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke fremsætte krav efter *stk. 1* og *2*.

Bestemmelsen fastslår, at såfremt lejemålet er opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke fremsætte krav om at få udført vedligeholdelsesarbejder efter bestemmelserne i § 119, *stk. 1* og *2*, selvom der skulle være behov herfor samt tilstrækkelige midler på vedligeholdelseskontoen.

Bestemmelsen er begrundet i, at lejeren ikke har tilstrækkelig interesse i at kræve vedligeholdelsesarbejder udført i de situationer, hvor lejeren alligevel snart skal fraflytte lejemålet.

Er lejeforholdet opsagt og ønsker lejeren indvendige vedligeholdelsesarbejder udført, er udlejeren dog ikke afskåret fra at efterkomme lejerens ønske. Udlejeren er ligeledes berettiget til at anvende midler fra kontoen, inden et nyt lejeforhold træder i kraft.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 23, stk. 1-3, i den gældende lejelov om lejerens krav på udførelse af indvendig vedligeholdelse.

Der henvises til afsnit 2.13.1.1. og 2.13.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 120

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 1, skal udlejeren som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 2, at såfremt ejendommen har lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 3, skal udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet § 18 b, udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Udlejeren skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.

I § 120, stk. 1, foreslås, at udlejeren som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Bestemmelsen omhandler udlejerens pligt til at afsætte beløb til den udvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Formålet med, at der skal føres en udvendig vedligeholdelseskonto for ejendommen, er at sikre, at der er midler til rådighed til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Reglerne skal samtidig sikre ejendommens lejere mulighed for at holde sig orienteret om de udgifter, der afholdes til ejendommens vedligehold.

Efter reglerne skal udlejere af ejendomme, der er omfattet af § 6, stk. 1, afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Der er tale om individuelle beløb for hver ejendom,

idet beløbets størrelse bl.a. afhænger af ejendommens størrelse og alder. Beløbene kan opkræves over lejen som et element i den omkostningsbestemte husleje.

Beregningen af hensættelsesbeløbet til § 120-kontoen er opgjort pr. 31. december 2014. Opgørelse af beløbet pr. denne dato sker efter de hidtil gældende regler. Beløbet reguleres herefter efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der skal efter forslaget afsættes (1994-niveau) 44 kr. pr. m² bruttoetageareal for ejendomme taget i brug før 1964 og 37 kr. pr. m² bruttoetageareal for ejendomme taget i brug senere. Til dette beløb lægges 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 1994 efter den nu ophævede ordning med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer. For ejendomme, der ikke har en konto efter § 121, tillægges 2/3 af det tidligere henlæggelsesbeløb. Det samlede beløb udgør ejendommens afsætningsbeløb efter nærværende bestemmelse. Beløbet blev tidligere reguleret årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det følger heraf, at der skal afsættes forskellige beløb, alt efter om ejendommen er taget i brug før eller efter 1964. Baggrunden for dette er, at ældre ejendomme typisk har et større vedligeholdelsesbehov. For ejendomme, der omfatter flere bygninger, skal hensættelser beregnes for hver bygning for sig afhængig af, om bygningen er taget i brug før eller efter 1964.

Ved en eventuel uenighed om lejefastsættelsen kan huslejenævnet om nødvendigt fastsætte hensættelsernes størrelse skønsmæssigt.

Udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt er uafhængig af indestående på kontoen, jf. § 115, stk. 3. Kontoens indestående udgør derfor ikke et maksimum for udlejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Kontoen føres for ejendommen som helhed, og der skal dermed ske hensættelse for hele ejendommen. Dette inkluderer såvel lejemål, der omfattes af reglerne om omkostningsbestemt leje, som lejemål, hvor lejen fastsættes efter andre regler. Forudsat at varslingsreglerne er overholdt, vil lejere i regulerede lejemål kunne afkræves lejeforhøjelse efter § 23, stk. 1, på grundlag af vedligeholdeshensættelserne, så snart udlejerens hensættelsespligt indtræder.

Et krav om forhøjelse af lejen, der skyldes afsætning af beløb efter §§ 120 og 121, varsles enten efter reglerne i § 29 og § 30 eller efter § 31. Ved varsling efter § 31 kan kravet om lejeforhøjelse gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne. Varslingsfristen er 3 måneder, uanset hvilke varslingsregler udlejeren benytter.

Da udlejeren har pligt til at hensætte beløb efter bestemmelsen, skal hensættelserne optages på kontoen uanset, om udlejeren rent faktisk har opkrævet beløbene hos lejerne. Hensættelsesbeløbene er ikke bindingspligtige. Udlejeren har således ikke pligt til at holde de hensatte beløb adskilt fra sin øvrige formue.

Udlejeren vil kun kunne fradrage afholdte udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse i sine bundne indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond jf. § 121, såfremt vedligeholdelsesudgifterne overstiger saldoen på kontoen efter § 120 samt årets hensættelser til kontiene efter §§ 120 og 121. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 121, stk. 1, for nærmere om forholdet mellem kontiene efter § 120 og § 121.

Der skal hensættes beløb efter ejendommens samlede bruttoetageareal, uanset arealets anvendelse, jf. stk. 2.

Arealet beregnes efter reglerne herom i bekendtgørelse nr. 311 af 27 juni 1983 om beregning af arealet for boliger og erhvervslokaler (arealbekendtgørelsen). Arealet af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke, ligesom arealer af »udenomsrum« beliggende adskilt fra boligen eller erhvervslokalet - såsom vaskerum, varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum o lign., heller ikke medregnes.

Det er hensigten, at boligministeren i henhold til § 206 fastsætter en ny bekendtgørelse om beregning af arealet for boliger og erhvervslokaler.

I *stk. 2* foreslås, at har ejendommen lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne om udvendig vedligeholdelseskonti i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Det følger af bestemmelsen, at udlejere også skal afsætte vedligeholdelsesbeløb for lokaler, der anvendes til andet end beboelse, herunder erhvervslokaler. Baggrunden herfor er, at udlejerens udvendige vedligeholdelsesudgifter ofte ikke kan afgrænses til at angå de udlejede beboelseslejligheder alene, men vil derimod have betydning for hele udlejningsejendommen. Arealet af udlejerens evt. egen bolig i ejendommen vil også skulle medregnes. Der skal herefter afsættes beløb efter *stk. 1* for ejendommens samlede bruttoetageareal.

Pligten til at afsætte vedligeholdelsesbeløb efter § 120, *stk. 1*, gælder også for private andelsboligforeninger, som derfor skal afsætte beløb for udlejede lejligheder og lokaler samt erhvervsarealer. Private andelsboligforeninger skal kun afsætte beløb til udvendig vedligeholdelse for den del af ejendommen, der udlejes af foreningen. Afsætningsbeløbet aftrappes således efterhånden, som udlejede lejligheder overgår til at blive andelsboliger.

I *stk. 3* foreslås, at udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet § 121, skal udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Udlejeren skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.

Bestemmelsen omhandler pligten for udlejere af ejendomme, der ikke omfattes af § 121, til at udarbejde regnskab for ejendommens vedligeholdelsesudgifter.

Udlejere af ejendomme, der ikke er omfattet af § 121, skal årligt udarbejde et vedligeholdelsesregnskab for ejendommen og indberette regnskabet til Grundejernes Investeringsfond. Lejerne vil derved kunne finde oplysningerne i regnskabet på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside under den pågældende ejendom. Lejerne sikres på den måde en mulighed for at kunne kontrollere, hvilke arbejder der finansieres af den udvendige vedligeholdelseskonto efter § 120.

Pligten efter bestemmelsen til at udarbejde årsregnskab over ejendommens vedligeholdelsesudgifter angår alene ejendomme, som ikke er omfattet af § 121. Det vil sige ejendomme, som er taget i brug i 1970 eller senere, eller som indeholder færre end tre beboelseslejligheder.

Vedligeholdelsesudgifterne i regnskabet skal specificeres ved, at udgifterne fordeles på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. Specifikationskravene for regnskabet svarer til kravene for det årsregnskab, der skal udarbejdes til Grundejernes Investeringsfond efter § 60, *stk. 3*, i lov om boligforhold. Specifikation kan fx ske ved, at udgifterne fordeles på de forskellige håndværkerkategorier (elektriker, tømrer, murer osv.) eller i stedet på de forskellige kategorier af arbejder (facademaling, tagudskiftning osv.).

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 1-3, om udlejerens pligt til at afsætte beløb på en konto for ejendommens udvendige vedligeholdelse og til at udarbejde regnskab for ejendommens vedligeholdelsesudgifter.

Der henvises til afsnit 2.13.1.2. og 2.13.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 121

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 1, skal udlejerens i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, ud over de beløb, der er nævnt i § 18, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 2, finder stk. 1 tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter § 66.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 5, at det indbetalte beløb ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning og kun kan udbetales efter reglerne i §§ 22 b og 22 e.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 6, at bestemmelsen i stk. 1 ikke finder anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.

I § 121, stk. 1, 1-3. pkt., foreslås, at i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejerens ud over de beløb, der er nævnt i § 120, stk. 1, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Udlejere af ejendomme taget i brug før 1970, og som indeholder minimum 3 beboelseslejligheder, skal afsætte beløb på en konto i Grundejernes Investeringsfond. Kontoen kaldes i praksis den bindingspligtige konto. Bestemmelsen gælder ikke for småhuse jf. § 7, stk. 3. Ved småhuse forstås ejendomme, som d. 1 januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Bestemmelsen gælder ved siden af § 120, stk. 1, om afsætning af beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Det betyder, at for ejendomme omfattet af nærværende bestemmelse skal der både afsættes beløb efter § 120, stk. 1, og § 121, stk. 1.

Opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder i ejendommen er ikke knyttet til en bestemt dato, men afhænger af det til enhver tid værende antal lejligheder i ejendommen. Hvis der i en ejendom med to beboelseslejligheder indrettes en tredje lejlighed, vil ejendommen fremover være omfattet af bestemmelsen. På samme måde vil bindingspligten ophøre i tilfælde af, at der bliver færre end 3 beboelseslejligheder i ejendommen.

Ejere af ejendomme, som omfattes af bestemmelsen, har pligt til at underrette Grundejernes Investeringsfond herom, således at der føres en bindingspligtig konto for ejendommen.

Bestemmelsen omfatter alene ejendomme, der er taget i brug før 1970. Det afgørende er, hvornår ejendommen faktisk er taget i brug, og ikke hvornår der forelå en ibrugtagningstilladelse.

Bestemmelsen er begrundet i, at der typisk er et større vedligeholdelsesbehov i ældre ejendomme. Hvis en ejendom, som er taget i brug før 1970, ombygges, vil der stadig efter ombygningen skulle afsættes beløb efter § 121, så længe de grundlæggende bygningsdele, som fx fundamentet, murværket, kælderens eller tagkonstruktionen i det væsentlige er bevaret.

Beregningen af hensættelsesbeløbet til § 121-kontoen sker efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, og er opgjort pr. 31. december 2014. Herefter reguleres beløbet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det følger af den nævnte lovbekendtgørelse, at der årligt skal afsættes (1994-niveau) 27,50 kr. pr. m² bruttoetageareal til § 121-kontoen. Til beløbet lægges 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 1994. Det samlede beløb udgør ejendommens grundbeløb til binding i Grundejernes Investeringsfond. Beløbet blev i hvert af årene 1995, 1996 og 1997 særskilt forhøjet med 4 kr. pr. m². Det samlede beløb blev tidligere reguleret årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet (på 27,50 kr. pr. m²) i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. § 203.

Arealet beregnes efter reglerne i bekendtgørelse nr. 311 af 27 juni 1983 om beregning af arealet for boliger og erhvervslokaler. Det er hensigten, at boligministeren i henhold til § 206 fastsætter en ny bekendtgørelse om beregning af arealet for boliger og erhvervslokaler.

Ejendommens samlede bruttoetageareal opgøres som summen af de enkelte boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal. Ved opgørelse af ejendommens bruttoetageareal medregnes ikke arealet af garager, carporte og udhuse. Arealet af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ligeledes ikke, ligesom arealer af »udenomsrum« beliggende adskilt fra boligen eller erhvervslokalet - såsom vaskerum, varmecentraler, pulterum, cykel- og barnevognsrum o lign., heller ikke medregnes. Der henvises til bekendtgørelsen for den nærmere udregning og opgørelse af bruttoetagearealet for boliger og erhvervslokaler.

Der skal hensættes beløb for ejendommens samlede bruttoetageareal, uanset om det anvendes til beboelse eller erhverv. Arealet af udlejerens eventuelle egen bolig i ejendommen vil også skulle medregnes.

Det er samtidig uden betydning for hensættelserne til den udvendige vedligeholdelse, om ejendommens lejemål er udlejede eller ej. Der skal dermed også hensættes beløb for eventuelt ledige lejemål. Andelsboligforeninger skal efter bestemmelsen indbetale bindingspligtige beløb for de lejligheder, som ikke er overtaget af en andelshaver.

I stk. 1, 4. pkt., foreslås, at beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.

Hensættelserne skal indbetales på kontoen uanset, om udlejer rent faktisk har medregnet beløbene i lejen. Et krav om forhøjelse af lejen, der skyldes afsætning af beløb efter § 120 og § 121, varsles enten efter reglerne i § 29 og § 30 eller efter § 31. Ved varsling efter § 31 kan kravet om lejeforhøjelse gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne. Varslingsfristen er 3 måneder, uanset hvilke varslingsregler udlejeren benytter.

Indbetalingerne på kontoen i Grundejernes Investeringsfond kan alene frigives, når udlejerens dokumenterer, at afholdte vedligeholdelsesudgifter ikke kan dækkes af vedligeholdeskontoen efter § 120, samt af årets hensættelser til § 120- og § 121-kontiene. Udlejeren har således pligt til at benytte endnu ikke-indbetalte hensættelsesbeløb for det pågældende år, forinden der udbetales bundne beløb fra § 121-konto.

I *stk. 2* foreslås, at *stk. 1* finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter § 207.

Bestemmelsen fastslår, at også hvor afsætning sker efter § 207, skal afsætningsbeløbet reguleres efter § 121, *stk. 1*.

§ 207 fastslår, hvorledes der forholdes til afsætningsbeløb, som efter tidligere gældende regler er enten større eller mindre, end hvad der følger af § 120, om hensættelse til ejendommens udvendige vedligeholdelse, samt § 118 om hensættelse til den indvendige vedligeholdelse.

I *stk. 3* foreslås, at det indbetalte beløb ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning og kun kan udbetales efter reglerne i § 123 og § 63 i lov om boligforhold.

Det følger af bestemmelsen, at udlejerens retsforfølgende kreditorer ikke kan gøre udlæg i udlejerens indbetalinger til den bundne konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 121, *stk. 1*.

Efter § 123, *stk. 1*, kan beløb indbetalt på en bunden konto efter § 121 udbetales, når udlejerens dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning eller forbedring efter § 122, *stk. 1*, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 122, *stk. 2*.

§ 63 i lov om boligforhold fastslår, hvorledes beløbet på en bunden konto efter § 121 udbetales, såfremt ejendommen nedrives eller af anden grund ikke længere omfattes af reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel 3.

I *stk. 4* foreslås, at bestemmelsen i *stk. 1* ikke finder anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, *stk. 1*, nr. 2 og 3.

Bestemmelsen i *stk. 1* om hensættelse af beløb til udvendig vedligeholdelse på en konto i Grundejernes Investeringsfond finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom i henhold til ejendomsvurderingslovens § 3, *stk. 1*, nr. 2 og 3. Der skal herefter ikke afsættes bindingspligtige beløb på en konto i Grundejernes Investeringsfond for landbrugs- eller skovejendomme.

Der skal for de pågældende ejendomme stadig ske afsætning efter § 120, *stk. 1*.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 18 b, *stk. 1-2* og *stk. 5-6*, i den gældende boligreguleringslov om den bundne konto i Grundejernes Investeringsfond. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.13.1.2. og 2.13.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 122

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, at beløbet afsat efter stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19. Dog skal beløbet fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 1, at der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 2, at såfremt en udgift dækkes ved optagelse af lån, er udlejerens berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

I § 122, stk. 1, foreslås, at på kontoen efter § 120 og § 121 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, jf. § 112, stk. 3. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring.

Bestemmelsen omhandler hvilke udgifter, der kan dækkes af kontiene efter reglerne i § 120 og § 121.

Bestemmelsen fastslår, at det er udlejerens udgifter til udvendig vedligeholdelse, som kan fradrages på kontiene efter § 120 og § 121. Ved udvendig vedligeholdelse forstås al vedligeholdelse for ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse jf. § 112.

Har udlejerens selv udført udvendigt vedligeholdelsesarbejde, kan der fradrages et passende beløb til dækning heraf, såfremt udgiften er specificeret i arbejdets art, timeforbrug samt løn. Udgiftens størrelse fastsættes efter samme principper, som benyttes til opgørelse af udgiften til egen administration samt viceværtarbejde i ejendommens driftsbudget, jf. § 24. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse. Alle rimelige og nødvendige udgifter som led i udførelsen af udvendigt vedligeholdelsesarbejde kan fradrages.

Det er ikke afgørende for, at udgiften kan fradrages kontiene, at der faktisk afsættes beløb for de arealer, som vedligeholdelsesarbejdet vedrører. Udgifter til eksempelvis vedligeholdelse af garager vil derfor også kunne fradrages på kontiene. Der vil ligeledes kunne fradrages udgifter for sparet udvendig vedligeholdelse som fastsat af huslejenævnet i forbindelse med, at udlejerens udfører forbedringsarbejder i ejendommen.

Der skelnes mellem udgifter til vedligeholdelse og udgifter til forbedringer. Der må samtidig skelnes mellem vedligeholdelsesudgifter og egentlige driftsudgifter, som kan medtages i det omkostningsbestemte budget for ejendommen. Driftsudgifter er generelt karakteriseret ved at være faste og løbende, hvorimod vedligeholdelsesudgifter typisk har karakter af at være engangsudgifter.

Der henvises til bemærkningerne til § 112 for en beskrivelse af vedligeholdelsesbegrebet.

Indestående på kontiene efter § 120 og § 121 sætter ikke en øvre grænse for udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt, jf. § 115, stk. 3. Udlejerens har således pligt til at udføre udvendige vedligeholdelsesarbejder, når det er tiltrængt, uanset om udgiften til vedligeholdelse kan dækkes af kontienes indestående.

Efter bestemmelsen kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne tilslutte sig, at beløb på kontiene efter § 120 og § 121 anvendes til forbedringer. På den måde vil lejerne efter

omstændighederne kunne undgå, at udlejeren varsler en forbedringsforhøjelse for arbejderne. Kontiene kan alene anvendes til generelle forbedringer på ejendommen og ikke forbedringer i de enkelte lejemål.

Ved opgørelsen af, om der er tilslutning fra et flertal af lejerne, vil eventuelle fremlejere i ejendommen ikke skulle medregnes. Der kan dog efter omstændighederne foreligge et sådan sammenfald mellem udlejeren og fx en virksomhed, som lejer en eller flere lejligheder til videreudlejning, at udgangspunktet må fraviges.

I stk. 2 foreslås, at dækkes en udgift ved optagelse af lån, er udlejeren berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

Bestemmelsen omhandler udlejerens mulighed for at fradrage de årlige prioritetsydelse til et lån på de udvendige vedligeholdelseskonti efter § 120 og § 121, såfremt lånet er anvendt til at dække en udgift til udvendig vedligeholdelse. Lån optaget til at dække udgifter til forbedringer, hvortil der er opnået lejertilslutning, kan tillige fradrages på kontoen.

Udlejeren kan efter bestemmelsen fradrage såvel renter som afdrag. Det er en forudsætning for anvendelse af bestemmelsen, at der faktisk optages lån til finansiering af den konkrete vedligeholdelsesudgift. De årlige prioritetsydelse, der fradrages, skal svare til rimelige ydelse på sædvanlige langfristede kreditforeningslån.

Såfremt betingelserne for anvendelse af bestemmelsen er opfyldt, må udlejeren tage stilling til, hvorvidt ordningen ønskes anvendt i forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesregnskabet og første fradrag på vedligeholdelseskontoen. Alternativt må udlejeren fradrage hele udgiften på en gang.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 3, samt § 19 om hvilke udgifter, der kan fradrages på de udvendige vedligeholdelseskonti. Bestemmelsen indebærer indholdsmæssige ændringer i forhold til den gældende boligreguleringslovs §§ 18 b, stk. 3, og § 19, idet udlejeren ikke kan vælge at anvende beløb afsat til udvendig vedligeholdelse til brandsikring.

Der henvises til afsnit 2.13.1.3. og 2.13.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 123

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 1, at beløb indbetalt på en konto efter § 18 b kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelse på lån til de nævnte formål, jf. § 19, stk. 2. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 2, at senest samtidig med, at udlejeren kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 3, at beløb indsat på en konto efter § 18 b kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 22 b, stk. 4, at det er en betingelse for udbetaling efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

I § 123, stk. 1, foreslås, at beløb indbetalt på en konto efter § 121 kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens udvendige vedligeholdelse eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 122, stk. 2, jf. dog stk. 4. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Bestemmelsen omhandler udlejerens ret til at kræve udbetaling af bundne midler fra kontoen efter § 121 til dækning af afholdte udgifter.

Indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto efter § 121 skal anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 122. Det følger af § 122, at de udgifter, som udlejeren kan kræve dækket, er udgifter til udvendig vedligeholdelse, jf. § 112, stk. 3. Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse. Endvidere kan beløbet anvendes til generelle forbedringer på ejendommen, som lejerne har tilsluttet sig.

Indestående på kontoen efter § 121 kan herefter alene anvendes til dækning af udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse samt generelle forbedringer på ejendommen, såfremt lejerne har tilsluttet sig forbedringerne. Der henvises til bemærkninger til § 122 for en nærmere beskrivelse af, hvilke udgifter kontoen kan dække.

Såfremt udlejeren har udført udvendige vedligeholdelsesarbejder, og udgifterne hertil overstiger de samlede vedligeholdelseshensættelser efter reglerne i § 120 og § 121 for det pågældende år, kan der frigives bundne beløb efter § 121 til dækning af udgifterne. Det er samtidig en betingelse, at indestående på kontoen efter § 120 er opbrugt. Udlejeren har mulighed for, men er ikke forpligtet til, at anvende årets endnu ikke indbetalte hensættelsesbeløb efter § 121 forud for allerede indbetalte bundne beløb på kontoen, jf. lov om boligforhold § 60, stk. 2.

Det er en betingelse for, at udlejeren kan kræve beløb udbetalt fra § 121-kontoen, at der indsendes regnskab over de afholdte udgifter til Grundejernes Investeringsfond. Manglende indsendelse af regnskab indebærer som udgangspunkt, at de afholdte udgifter ikke er dokumenterede. Er udgifterne ikke dokumenterede, vil udlejeren være afskåret fra at kunne kræve udbetaling fra kontoen.

Efter § 122, stk. 2, er udlejeren, såfremt udgiften dækkes ved optagelse af lån, berettiget til i stedet at fradrage de årlige prioritetsydelser på kontoen, efterhånden som disse betales. Udlejeren kan i den forbindelse fradrage såvel renter som afdrag.

Det er udlejerens faktiske udgift, som kan fradrages kontoen. Eventuelle rabatter, som udlejeren opnår, skal derfor godskrives kontoen. Har udlejeren opnået tilskud til den afholdte udgift i henhold til anden lovgivning, kan den del af udgiften, som dækkes af tilskuddet, heller ikke fradrages på § 121-kontoen.

I stk. 2 foreslås, at senest samtidig med, at udlejeren kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Bestemmelsen indebærer, at lejerne skal inddrages ved udbetaling af beløb fra § 121-kontoen. Beboerrepræsentanterne eller lejerne skal have underretning om, hvilke udgifter der er

afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt senest samtidig med, at udlejeren kræver beløbet udbetalt.

Underretningspligten hænger sammen med, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har mulighed for at protestere mod udbetalingen, jf. stk. 3.

Efter § 60, stk. 2, i lov om boligforhold har udlejeren mulighed for at fradrage de udgifter, der kan afholdes af indeståendet på § 121-kontoen i årets hensættelser hertil, forinden der kræves frigivelse af midler fra kontoen til dækning af udgifterne. Hensættelser til § 121-kontoen er først bundne, når de er blevet indbetalt til Grundejernes Investeringsfond. Såfremt udlejeren benytter sig af endnu ikke indbetalte hensættelser til dækning af afholdte udgifter, skal der derfor ikke ske underretning af beboerrepræsentanterne henholdsvis lejerne, som tilsvarende heller ikke kan protestere mod udlejerens anvendelse af beløbet.

I *stk. 3* foreslås, at beløb indsat på en konto efter § 121 kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Bestemmelsen omhandler muligheden for beboerrepræsentanterne, henholdsvis et flertal af lejerne, for at gøre indsigelse imod udlejerens krav om udbetaling af midler fra kontoen efter § 121.

Efter bestemmelsen kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protestere mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen. Det betyder, at udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond først kan ske, når indsigelsesfristen på 6 uger er udløbet, eller beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har accepteret udbetalingen, fx ved at have medunderskrevet udbetalingsbegæringen.

Har beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forinden fristens udløb accepteret udbetalingen, kan udlejeren indsende frigivelsesbegæring samt dokumentation for lejernes eller beboerrepræsentanternes accept, uden at skulle afvente fristens udløb.

Såfremt beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne protesterer imod kravet om frigivelse af midler fra § 121-kontoen, må udlejeren vælge imellem enten at opgive sit krav om frigivelse af midler eller at fastholde kravet og indbringe sagen for huslejenævnet. Indbringes spørgsmålet om, hvorvidt udlejeren kan kræve udbetaling fra § 121-kontoen, for huslejenævnet, må nævnet tage stilling til, om betingelserne for udbetaling af bundne beløb, jf. stk. 1 og 4, er opfyldte.

Undlader udlejeren at indbringe sagen for nævnet, anses kravet for opgivet. Udlejeren skal underrette Grundejernes Investeringsfond, såfremt der opstår tvister om udbetaling fra § 121-kontoen.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse, hvis udlejeren fradrager afholdte udgifter i endnu ikke indbetalte hensættelsesbeløb. Pligten for udlejeren til at underrette beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne gælder ligeledes kun, hvor der kræves frigivelse af allerede indbetalte midler fra kontoen.

I *stk. 4* foreslås, at det er en betingelse for udbetaling efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 120 er opbrugt.

Bestemmelsen indebærer, at der først kan ske udbetaling af bundne midler fra kontoen efter § 121, når udlejeren dokumenterer at have opbrugt § 120-kontoen.

Det følger af bestemmelsen, at det er en betingelse for udbetaling fra § 121-kontoen, at § 120-kontoen samt årets hensættelser hertil, er opbrugt. Dette bevirker, at de to konti i praksis fungerer som »forbundne kar«, idet der først kan ske udbetaling fra kontoen i Grundejernes Investeringsfond, når årets afsætning på § 120-kontoen samt en eventuel positiv saldo er opbrugt. Regnskabets resultat fordeles efterfølgende på de to konti.

Udover at udbetaling af beløb fra § 121-kontoen er betinget af, at årets afsætning samt saldo for § 120-kontoen er opbrugt, har udlejeren mulighed for efter § 60, stk. 2, i lov om boligforhold at fradrage vedligeholdelsesudgifter i den årlige indbetaling til 121-kontoen.

I henhold til retspraksis kan Grundejernes Investeringsfond tillige, såfremt saldoen på den bundne konto efter § 121 er negativ, tillade, at udlejeren modregner med en eventuelt ikke anvendt del af årets hensættelser på kontoen efter § 120 i den negative saldo for § 121-kontoen.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 22 b om udbetaling af beløb fra den bindingspligtige vedligeholdelseskonti efter § 121.

Der henvises til afsnit 2.13.1.3. og 2.13.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 124

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 1, kan Grundejernes Investeringsfond fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 2, kan boligministeren fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 18 b.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 c, stk. 3, kan Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 indbringes for boligministeren

I § 124, stk. 1, foreslås, at Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 121 for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Grundejernes Investeringsfond kan efter bestemmelsen fritage en ejendoms erhvervsareal for hensættelsespligten efter § 121. En ejendoms erhvervsareal vil dog alene kunne fritages for hensættelsespligten, såfremt erhvervslokalerne er beliggende adskilt fra den øvrige del af ejendommen. Hermed menes, at den del af ejendommen, som udlejeren opnår fritagelse for, skal være bygningsmæssigt afskilt fra ejendommens beboelsesarealer. Ejeren vil således kunne opnå fritagelse for pligten til at foretage afsætning for erhvervsareal, der er placeret i en særskilt bygning i forhold til ejendommens beboelse.

I stk. 2 foreslås, at boligministeren fastsætter regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond efter stk. 1 kan fritage en ejer for afsætning efter § 121.

Det er hensigten, at der fastsættes nærmere regler om muligheden for at opnå fritagelse for afsætning af beløb efter § 121, stk. 1.

Der vil endvidere blive fastsat regler om, at Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter lovens § 121 for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, at Grundejernes Investeringsfond ved vurderingen af, om der kan opnås fritagelse for afsætning skal sikre, at der ikke sker tilsidesættelse af hensynet til ejendommens lejere, at de arealer, der anvendes til andet end beboelse, er beliggende på en sådan måde i forhold til beboelsen, at det ikke vil komme beboelseslejlighederne til skade, samt at der afsættes tilstrækkelige midler til at sikre vedligeholdelsen af ejendommen.

Som eksempel på et tilfælde, hvor der kan gives dispensation, kan nævnes en erhvervsvirksomhed, som er beliggende på et matrikelnummer sammen med nogle udlejningsboliger, men hvor erhvervsvirksomhedernes lokaler bygningsmæssigt er adskilt fra boligerne og af en helt anden type, fx lagerlokaler og værksteder. Det forudsættes, at erhvervslokaliteterne har et vis betydeligt omfang i forhold til det øvrige areal. Der skal derimod ikke kunne dispenseres, hvor erhvervsarealet er en integreret del af en udlejningsejendom, fx forretningslokaliteter i stueetagen i en fleretages ejendom.

Det vil endvidere blive fastsat, at der ikke vil kunne dispenseres for så vidt angår arealer, der anvendes til beboelse, fx udlejerens egen lejlighed eller enkelte værelser til beboelse.

Herudover vil der blive fastsat regler om, hvilke konsekvenser det vil have, at ejeren opnår fritagelse for hele eller dele af sin ejendom, herunder at der for ejeren stadig er pligt til at afsætte beløb til den udvendige vedligeholdelse efter § 120, stk. 1.

Endelig vil der blive fastsat regler om, at såfremt udlejer anmoder om frigivelse af indestående beløb på ejendommens § 121-konto i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 123, og der efter § 124 er meddelt dispensation for afsætning af bindingspligtige beløb jf. § 121, stk. 1, for så vidt angår arealer, der anvendes til andet end beboelse, er det alene de lejere, for hvis lejemål, der fortsat sker afsætning efter § 121, stk. 1, der skal have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilke beløb der kræves udbetalt fra kontoen i Grundejernes Investeringsfond efter § 123, stk. 2. Det vil samtidig alene være disse lejere, der kan protestere mod udbetalingen i henhold til § 123, stk. 3.

I *stk. 3* foreslås, at Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter *stk. 1* kan indbringes for huslejenævnet.

En afgørelse truffet af Grundejernes Investeringsfond efter *stk. 1* om, hvorvidt udlejer kan fritages for at afsætte midler for ejendommens erhvervsareal efter § 121, stk. 1, kan indbringes for huslejenævnet. Såvel udlejer som ejendommens lejere kan indbringe afgørelsen.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 18 c om, at Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning for en del af ejendommen til den bindingspligtige konto efter § 18 b.

Der henvises til afsnit 2.13.1.4. og 2.13.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 125

Det følger af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 7, kan huslejenævnet beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter stk. 1 i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 22 afgøres uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, af huslejenævnet.

I § 125, stk. 1, foreslås, at tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til at føre en indvendig vedligeholdelseskonto og om beløb, der fradrages på kontiene for vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet afgør uenighed om opfyldelse af udlejerens pligt til at føre en indvendig vedligeholdelseskonto, herunder om der er afsat det korrekte beløb til den indvendige vedligeholdelse efter § 118, stk. 1.

Nævnet kan træffe afgørelse om størrelsen af beløbet, der henstår på den indvendige vedligeholdelseskonto. Nævnet træffer endvidere afgørelse i tvister om anvendelsen af beløb fra den indvendige vedligeholdelseskonto.

Herudover følger det af bestemmelsen, at huslejenævnet afgør uenighed om, hvorvidt beløb kan fradrages på de udvendige vedligeholdelseskonti efter bestemmelserne i § 120 og § 121.

Det fremgår af § 122, hvilke udgifter udlejerens kan fradrage på de udvendige vedligeholdelseskonti. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Indbringelse for huslejenævnet skal ske skriftligt, jf. § 83, stk. 1, i lov om boligforhold.

Det følger af § 115, stk. 2 og 3, at huslejenævnet kan udstede vedligeholdelsespåbud til udlejere vedrørende alle ejendomme, både i regulerede og uregulerede kommuner, jf. § 4, og det er uanset indeståendet på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti.

I stk. 2 foreslås, at huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter § 121, stk. 1, skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter § 121, stk. 1, i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Bestemmelsen omhandler nedsættelse af afsætningsbeløbet efter § 121, stk. 1, på beboerrepræsentanternes eller lejernes forlangende.

Bestemmelsen indebærer, at efter krav fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne, kan huslejenævnet beslutte at nedsætte de bindingspligtige hensættelsesbeløb efter § 121 i en periode på op til 5 år.

Hensigten med bestemmelsen er at give ejendommens lejere mulighed for i et vist omfang at undgå, at der opkræves større beløb til den udvendige vedligeholdelse, end der for den konkrete ejendom er behov for.

Efter bestemmelsen kan huslejenævnet afgøre, at nedsættelse af afsætningsbeløbet skal ske fra sagens indbringelse eller fra et evt. senere tidspunkt. Det er ligeledes op til huslejenævnet at vurdere, hvor lang nedsættelsesperioden skal være. Periodens længde skal fremgå af nævnets afgørelse.

Afgørende for, om der er et flertal blandt lejerne, som forlanger hensættelsesbeløbet nedsat, er antallet af udlejede lejligheder på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet. I ejendomme med såvel beboelseslejemål som erhvervslejemål, kræves der et flertal blandt lejerne af de aktuelt udlejede beboelseslejligheder.

Nævnet foretager en prøvelse af, om kravet kan efterkommes uanset, om parterne er enige om at få nedsat afsætningsbeløbet efter § 121, stk. 1. Dette begrundes i, at ordningen vedrørende bindingspligt er ufravigelig, samt i hensynet til, at der udføres nødvendig vedligeholdelse i alle udlejningsejendomme, og at det derved sikres, at ejendommene bevarer en vis vedligeholdelsesstand.

Nedsættelse af hensættelsesbeløbet vil fx kunne ske i tilfælde, hvor ejendommen fremstår i en god vedligeholdelsesstand, som skønnes at kunne opretholdes med et lavere beløb.

Nedsættelse vil endvidere kunne tænkes i tilfælde, hvor der på ejendommens bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond henstår ubrugte midler svarende til de seneste 5 års hensættelser eller mere. Dette gælder uanset ejendommens vedligeholdelsesstand.

Muligheden for at lejerne i disse tilfælde får medhold i en nedsættelse af beløbet skal således motivere udlejerens til at sørge for, at midlerne anvendes til vedligeholdelse af ejendommen.

I *stk. 3* foreslås, at huslejenævnet indsender afgørelser, jf. *stk. 2*, til Grundejernes Investeringsfond, som lægger dem til grund ved beregningen af det bindingspligtige beløb efter § 121 for den enkelte ejendom.

Bestemmelsen er ny og fastslår, at huslejenævnet skal indsende afgørelser, jf. *stk. 2*, om nedsættelse af afsætningsbeløbet efter § 121, stk. 1, til Grundejernes Investeringsfond.

De bindingspligtige indbetalinger efter § 121, stk. 1, sker til Grundejernes Investeringsfond, som administrerer indbetalingerne. Fonden påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen for den enkelte ejendom, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 121 med fradrag af beløb, som endnu ikke er indbetalt, og som af udlejerens er anvendt til vedligeholdelse samt beløb, som er frigivet i medfør af § 123. Det er derfor nødvendigt, at fonden får tilsendt de afgørelser, som huslejenævnet træffer om nedsættelse af det bindingspligtige beløb, jf. *stk. 1*, således at fonden kan tage hensyn hertil ved beregningen af det bindingspligtige beløb for den enkelte ejendom.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 7, om, at huslejenævnet kan nedsætte afsætningsbeløbet til den bindingspligtige konto efter § 18 b.

Herudover videreføres uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, om, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til vedligeholdelse, samt den gældende boligreguleringslovs § 22 om, at uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet. Det foreslås fastsat i en ny bestemmelse, at huslejenævnet indsender afgørelser om nedsættelse af afsætningsbeløb til den bindingspligtige konto til Grundejernes Investeringsfond, som lægger dem til grund ved beregningen af det bindingspligtige beløb efter § 121 for den enkelte ejendom.

Der henvises til afsnit 2.13.1.5. og 2.13.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 126

Det følger af den gældende lejelovs § 24, stk. 1, at reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

I § 126 foreslås, at reglerne i §§ 117-119 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren. Reglerne i §§ 120-125 kan ikke fraviges.

Det følger af bestemmelsen, at samtlige af reglerne i kapitlet er ufravigelige. Bestemmelserne i §§ 117-119 om den indvendige vedligeholdelseskonto, kan dog fraviges ved aftale, for så vidt fravigelsen ikke er til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at det ikke gyldigt kan aftales, at udlejeren ikke skal føre vedligeholdelseskonti i henhold til kapitlets bestemmelser. Dette angår såvel den indvendige vedligeholdelseskonto som de udvendige vedligeholdelseskonti.

Parterne har derimod aftalefrihed med hensyn til fordelingen af vedligeholdelsespligten, jf. § 116. Reglerne om fordeling af vedligeholdelsespligten er fastsat i kapitel 12. Selve hensættelsesbeløbenes størrelse samt udlejerens pligt til at føre vedligeholdelseskonti i henhold til reglerne kan ikke fraviges ved aftale. Parterne kan dog aftale en fravigelse af reglerne om afsætning til samt anvendelse af den indvendige vedligeholdelseskonto, hvis fravigelsen vurderes ikke at være til skade for lejeren.

For så vidt angår den indvendige vedligeholdelse kan parterne aftale, at lejeren helt eller delvist skal overtage den indvendige vedligeholdelse af lejerens lejemål. Medmindre lejeren fuldt ud har overtaget den indvendige vedligeholdelse, skal udlejeren føre en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden efter reglerne herom i §§ 117-119. Det kan i så fald ikke aftales, at udlejeren ikke skal føre en indvendig vedligeholdelseskonto for lejemålet, såfremt aftalen vurderes at være til skade for lejeren. Har lejeren delvist overtaget den indvendige vedligeholdelse, nedskrives hensættelsesbeløbet til den indvendige vedligeholdelseskonto forholdsmæssigt, jf. 118, stk. 2.

Pligten til at foretage udvendig vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt udlejeren, men kan ved aftale overgå til lejeren. Det gælder dog ikke i de ejendomme, hvor reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel 3 finder anvendelse. De pågældende ejendomme, hvor den udvendige vedligeholdelse ikke kan pålægges lejeren, er omfattet af § 6, stk. 1.

For disse ejendomme er det således ikke muligt at fravige ordningen efter § 113, stk. 2, hvorefter den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren. Det kan dog aftales, at lejeren har vedligeholdelsespligten for en eventuel have, som indgår i det lejede.

Som følge heraf påvirkes udlejerens pligt til at hensætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter § 120 og § 121 ikke af, om lejeren har overtaget en del af den udvendige vedligeholdelse, da § 120 og § 121 alene omfatter store ejendomme i regulerede kommuner, hvor det ikke kan aftales, at lejeren har pligten til udvendig vedligeholdelse af ejendommen.

Der henvises til § 116 for nærmere om parternes mulighed for at aftale fordelingen af den indvendige- og udvendige vedligeholdelsespligt.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 24, stk. 1, 1. pkt., om, at reglerne om udlejerens pligt til at afsætte midler til og føre en indvendig vedligeholdelseskonto for det enkelte lejemål ikke kan fraviges til skade for lejer.

Herudover kodificerer bestemmelsen princippet om, at reglerne i den gældende boligreguleringslov om hensættelse til ejendommens udvendige vedligeholdelse ikke kan fraviges.

Der henvises til afsnit 2.13.1.5. og 2.13.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 127.

Der er ikke i gældende ret fastsat en bestemmelse om udlejerens generelle ret til at foretage ændringer af ejendommen og i det lejede.

Efter den gældende lejelovs § 62 har udlejeren ved installation af varmeanlæg i ejendommen ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejer andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

I § 127, stk. 1, foreslås, at udlejeren har ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer af ejendommen og i det lejede, når ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

Hensigten med bestemmelsen er at præcisere den gældende ret for udlejer til at foretage ændringer, herunder forbedringer af ejendommen og i det lejede, når ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet. Der er således alene tale om en kodificering af gældende retspraksis.

Ændringerne må ikke væsentligt og varigt ændre det lejedes identitet. I hvilket omfang, dette er tilfældet, beror på en konkret vurdering. Som eksempler på væsentlige identitetsændringer kan nævnes større indskrænkninger i og udvidelser af boligens areal og ændringer i værelser anvendelighed som fx indretning af badeværelse i et af lejlighedens værelser. Efter omstændighederne kan etablering af en elevator i et mindre værelse i lejemålet være tilstrækkeligt til væsentligt og varigt at ændre det lejedes identitet, uanset om det inddragede areal bliver tillagt lejligheden andetsteds.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås, at ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejer andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug.

Med bestemmelsen får udlejeren ret til at inddrage de rum, som er nødvendige til varmeanlæggets installation og drift. Inddragelsen af lokalerne er permanent og gælder ikke kun, mens arbejdet foregår.

Inddragelsen af kælder- eller loftsrum skal ske med 6 ugers varsel. Der er ingen formelle krav til indholdet af varslingen, men af bevismæssige grunde er det hensigtsmæssigt, at varslingen er skriftlig og eventuelt vedlagt dokumentation for de arbejder, der skal udføres.

I tilfælde af en efterfølgende tvist vil udlejeren skulle bevise, at inddragelse af rummene var nødvendig. Dette kan fx ske ved fremlæggelse af tegninger af det anlæg, der skal etableres eller ved boligrettens besigtigelse.

Modsætter lejeren sig en berettiget anmodning om at råde over lokaliteterne efter varslets udløb, kan udlejeren efter omstændighederne i henhold til § 183, stk. 1, nr. 3, hæve lejeaftalen.

Anvisning af andre rum skal ske, inden brugsretten til det hidtidige rum ophører. Lejeren kan ikke forlange, at de rum, der anvises, er lige så gode og ligger lige så bekvemt som de rum, der inddrages. De anviste rum skal dog generelt være anvendelige til det aftalte formål, såfremt der foreligger en sådan aftale.

I stk. 2, 2. pkt., foreslås, at lejeren dog ikke kan kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

Sidste punktum i bestemmelsen om, at lejeren ikke kan kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen, vedrører som udgangspunkt rum, som lejeren har haft til opbevaring m.v., der efter den nye installation ikke længere er behov for.

Det kan være, hvis rummet hidtil har været anvendt til opbevaring af fyringsmateriale til det hidtidige varmeanlæg.

Bestemmelsens stk. 1 er ny, mens stk. 2 viderefører den gældende lejelovs § 62 om udlejers ret til at råde over kælder- og loftrum ved installation af varmeanlæg. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet nogle ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.1. og 2.14.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 128.

Der er ikke i gældende ret en bestemmelse, som fastlægger forbedringsbegrebet.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 1, kan udlejeren, når denne under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 1, kan udlejeren, når denne under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

I § 128, stk. 1, foreslås, at der ved forbedringer forstås foranstaltninger og installationer, der forøger det lejedes brugsværdi.

Bestemmelsen er ny, idet forbedringsbegrebet ikke hidtil har været fastsat i lovgivningen. Indholdet af bestemmelsen er en kodificering af gældende ret, idet begrebet forbedring er fastlagt i omfattende huslejenævns- og domspraksis.

Som forbedring betragtes alene foranstaltninger, der tilfører det lejede en øget brugsværdi, og som lejeren ikke har krav på efter retsforholdet. Arbejder, som er nødvendige for at

holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som lejerens har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven og almindelige retsgrundsætninger, henhører under begrebet vedligeholdelse.

Øget brugsværdi opstår, når ejendommen eller det enkelte lejemål tilføres nye egenskaber eller kvaliteter, som øger værdien for lejerens ved enten øget funktionalitet eller komfort. Der kan være tale om øget brugsværdi af forbedringer, som ikke relaterer sig direkte til det konkrete lejemål, men som øger brugsværdien generelt for lejerne, fx indretning af friarealer. Det er således ikke en betingelse, at den konkrete lejer faktisk benytter eller får nytte af forbedringen.

Foranstaltninger, som nedsætter lejerens omkostninger som fx forbrugsudgifter, øger også brugsværdien.

Lovbestemte eller offentligt påbudte arbejder betragtes som forbedringsarbejder, som øger brugsværdien, medmindre arbejderne henhører under udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt.

Nødvendige følgearbejder for udførelsen af forbedringen anses også for at være forbedringsarbejder. Som eksempel kan nævnes opsætning af stillads i forbindelse med tagarbejder, hvor der forbedres med øget isolering eller lignende.

Løbende udgifter er, i modsætning til fx engangsudgifter til køb af driftsmateriel til brug på ejendommen, ikke forbedringsudgifter, men driftsudgifter. Forrentning og afskrivning af driftsudgifter skal medtages over den omkostningsbestemte leje og kan ikke berettiges til en forbedringsforhøjelse.

I *stk. 2* foreslås, at udlejere, der forbedrer det lejede efter dette kapitel, skal iagttage § 132 om inddragelse af beboerrepræsentationen.

Bestemmelsen skal sikre, at udlejere, som agter at udføre forbedringer, bliver gjort opmærksomme på deres forpligtelse til at inddrage beboerrepræsentationen.

Reglerne i § 132 medfører, at udlejerens har pligt til at inddrage beboerrepræsentationen, inden udlejerens varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, som vil medføre en lejeforhøjelse, der overstiger den i bestemmelsen fastsatte beløbsgrænse. Bestemmelserne skal iagttages både i regulerede og uregulerede ejendomme.

I *stk. 3* foreslås, at inden udlejerens iværksætter forbedringer i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., skal denne iagttage §§ 106-107 om varsling af iværksættelse.

Bestemmelsen skal sikre, at udlejere i ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, og § 7, stk. 3, 3. pkt., som agter at udføre forbedringer, er opmærksomme på deres forpligtelse til i henhold til §§ 106-107 at varsle lejerne og beboerrepræsentanterne samt underrette lejerne om deres krav på erstatningsbolig, når lejeforhøjelsen, som følger af forbedringen, overstiger de i bestemmelserne fastsatte beløbsgrænser

Den foreslåede bestemmelses *stk. 1* er ny. Bestemmelsens *stk. 2* viderefører den gældende lejelovs § 58, stk. 1, 1. led, om, at udlejer skal iagttage den gældende lejelovs § 65, stk. 2-4, mens *stk. 3* viderefører den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 1, 1. led, om, at udlejer skal iagttage den gældende boligreguleringslovs §§ 23-26.

Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.2. og 2.14.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 129.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 1, kan udlejeren, når denne under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 2, skal lejeforhøjelsen som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 1, kan udlejeren, når denne under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

I § 129, stk. 1, foreslås, at har udlejeren forbedret det lejede, kan denne forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Bestemmelsen giver udlejeren mulighed for efter at have forbedret det lejede at kunne forhøje lejen med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Forøgelsen af det lejedes værdi fastsættes ud fra en vurdering af den forøgelse af brugsværdien, der er en følge af forbedringen.

Bestemmelsen kan ikke anvendes, hvis der er aftalt uopsigelig, således at udlejeren eller lejeren i en given periode ikke kan opsige lejeaftalen, medmindre udlejeren har taget forbehold for at kunne varsle lejeforhøjelse som følge af forbedringer.

Ved vurderingen af den øgede brugsværdi, der følger af forbedringen, skal der ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Sparet vedligeholdelse er udtryk for, at den hidtidige installation enten trængte til vedligeholdelse eller måtte antages at skulle udskiftes inden for den nærmeste fremtid, og udlejeren ved forbedringen spares for disse vedligeholdelsesudgifter. Dette fradrag sker skønsmæssigt på baggrund af en konkret vurdering af den hidtidige installations stand og forbedringens karakter. Fradraget skal afspejle den omkostning, som udlejeren skulle have afholdt for at bringe den hidtidige installation op til den stand, som lejeren har krav på. Er der tale om en ny installation, der ikke hidtil har været i det lejede eller på ejendommen, er udgangspunktet, at der ikke skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse.

Vedrører forbedringen flere lejemål, fordeles lejeforhøjelsen efter en konkret vurdering på de enkelte lejemål afhængig af forøgelsen af det lejedes værdi for det enkelte lejemål. Afhængig af forbedringens art kan det være nødvendigt at sondre imellem, om forhøjelsen kan fordeles ligeligt, eller om den skal fordeles relativt i forhold til lejemålenes størrelse, antal værelser m.v.

Der er ingen begrænsninger i udlejerens adgang til at foretage forbedringer i eksisterende lejemål, så længe det lejedes identitet ikke væsentligt og varigt ændres, jf. § 127, stk. 1, og de formelle regler om fx varsling, jf. § 132, overholdes.

Udfører en udlejer forbedringer uden at varsle forbedringsforhøjelse, forældes retten til at forlange forbedringsforhøjelse på et senere tidspunkt ikke, men kravet skal først varsles over for lejeren for at kunne gøres gældende. Er en forbedringsforhøjelse pålignet en lejer, vil den dog, i det omfang den ikke opkræves, kunne blive forældet som ethvert andet pengekrav.

I stk. 2 foreslås, at lejeforhøjelsen som udgangspunkt skal kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

Bestemmelsen fastsætter, hvordan forbedringsforhøjelsen beregnes.

Bestemmelsen indebærer, at beregningen af lejeforhøjelsen er baseret på den øgede brugsværdi for lejeren. Samtidig skal lejeforhøjelsen som udgangspunkt beregnes således, at den skal give dækning for den faktiske anlægsudgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, men heller ikke mere.

Udtrykket *rimelighed* omfatter udgifter, der efter sin type er nødvendige for at udføre forbedringsarbejderne, herunder udgifter til teknisk og anden sagkyndig bistand og rådgivning fx ingeniør-, arkitekt- og efter omstændighederne advokatbistand, når sådan bistand er rimelig og sædvanlig under hensyn til arbejdets karakter. Vedligeholdelses-, administrations- og forsikringsudgifter, der knytter sig til forbedringen, kan indgå i beregningen af forbedringsforhøjelsen. Hertil kommer fremtidige afskrivninger af forbedringen. Afskrivningerne fastsættes ud fra forbedringens forventede levetid og anskaffelsessummen på tidspunktet for arbejdets udførelse. Samlet set må en rimelig anlægsudgift ikke beløbsmæssigt væsentligt overstige, hvad der er almindeligt for arbejdernes omfang og type.

Der skal ved beregningen af den rimelige anlægsudgift ske visse fradrag. Dette gælder fx tilskud fra det offentlige, som er opnået, eller som udgangspunkt tilskud, som kan opnås, samt udgifter, som kan dækkes af udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter tidligere gældende lejelovs § 63 e, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og § 123, stk. 1, sidste pkt. Herudover skal der ved beregningen af forbedringsforhøjelsen ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Der henvises nærmere herom til bemærkningerne til stk. 1.

Udgangspunktet for opgørelse af forbedringsudgiften er, at rabatter skal fragås i den samlede udgift. Der kan dog være tale om forhold, som ud fra en brugsværdiurdering kan begrunde, at dette udgangspunkt modificeres i opad- eller nedadgående retning.

Andre omstændigheder kan tillige bevirke, at udgangspunktet fraviges i enten opadgående eller nedadgående retning. Fx vil udlejerens som udgangspunkt kunne benytte en højere udgift end anlægsudgiften, hvis udlejerens har haft et tilsvarende indtægtstab som følge af den lavere anlægsudgift. Der tænkes her især på det tilfælde, at udlejerens undlader at leje en eller flere tomme lejligheder ud, mens arbejdet står på, hvorved der bl.a. spares udgifter til stillads m.v., som svarer til, eller som overstiger den tabte lejeindtægt. Den tabte lejeindtægt kan således medregnes på lige fod med anlægsudgiften.

Såfremt forbedringen helt eller delvist udføres ved eget arbejde, kan et rimeligt og sædvanligt beløb for arbejdet medtages.

Den rimelige anlægsudgift skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning.

Begrebet *passende forrentning* relaterer sig til det almindelige renteniveau på tidspunktet, hvor ejendommen ville kunne belånes, hvilket oftest vil være umiddelbart efter forbedringen kan tages i brug. Dertil må der ved bedømmelsen af, hvad der må anses for en passende forrentning, lægges vægt på, hvor stor ydelsen er på sædvanlige lån til finansiering af arbejder af den art, som forbedringerne omfatter. Det er ikke et krav, at der rent faktisk sker optagelse af lån.

Forrentningen skal beregnes på grundlag af udgiften, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Såfremt arbejderne dels har karakter af vedligeholdelse, dels har karakter af forbedring, medtages kun den andel af udgifterne, der kan tilskrives forbedringsarbejderne.

Lejeforhøjelsen begrænses både generelt af det lejedes værdi og konkret af forbedringens forøgelse af det lejedes værdi. Den generelle begrænsning medfører, at forbedringsforhøjelsen

af lejen ikke kan gennemføres til det fulde, hvis det vil medføre, at lejen generelt overstiger det lejedes værdi. Dette kan tænkes at være tilfældet, hvis lejen allerede inden forbedringen oversteg det lejedes værdi. Er lejen for lejemålet fastsat i henhold til reglerne om fri leje, er forbedringsforhøjelserne ikke begrænset generelt. Den konkrete begrænsning, som findes i § 58, stk. 1, medfører, at forbedringsforhøjelsen ikke kan være højere end den konkrete forøgelse af brugsværdien, som forbedringen medfører. Dette uanset om lejen for lejemålet generelt er lavere end det lejedes værdi.

Forbedringsforhøjelsen er permanent, og der er derfor ikke en pligt for udlejer til at lade forbedringsforhøjelsen bortfalde, når lånet er eller ville have været udamortiseret. Dette modsvares af en pligt for udlejeren til at opretholde forbedringen.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 58, stk. 1 og 2, samt den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 1, om lejeforhøjelse for forbedringer. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.2. og 2.14.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 130.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 3, kan udlejere, for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Boligministeren fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 4, kan udlejeren, når denne har gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Efter den gældende lejelovs § 58, stk. 5, kan udlejeren, når denne har udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter stk. 1 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Efter den gældende lejelovs § 61, stk. 1, kan udlejeren, når en ejendom har centralvarme eller varmtvandsinstallation, og udlejeren tilslutter denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, forlange, at lejer over 10 år godtgør ham ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 2, kan udlejeren, når denne har gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejderne gennemførelse, jf. lejelovens § 58, stk. 4. Har en udlejer gennemført energibesparende arbejder efter reglen i § 58, stk. 3, i lov om leje, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, jf. § 58, stk. 3, i lov om leje.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 4, kan udlejeren, når denne har udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse, i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 27 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

I § 130, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at for arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der

med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.

Ved udførelse af energibesparende arbejder vil der ofte indgå arbejder, der falder ind under det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb, og som derfor ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, da udgifterne til vedligeholdelse skal fradrages i anlægsudgiften.

Med henblik på at styrke udlejerens incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger er givet mulighed for en særlig valgfri ordning for lejeforhøjelse ved gennemførelse af energiforbedringer, som er totaløkonomisk rentable.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens kan medtage alle de rimelige udgifter til de energibesparende foranstaltninger i beregningen af lejeforhøjelsen, dvs. både forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter, når der er tale om et afgrænset totaløkonomisk rentabelt arbejde, og det dokumenteres, at den årlige forbedringsforhøjelse ikke overstiger lejernes årlige besparelse som følge af det reducerede energiforbrug. Lejefastsættelsen bliver således frigjort fra de almindelige bestemmelser i loven om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen kan opretholdes, selvom den samlede leje for et lejemål, hvor der er gennemført totaløkonomiske energiforbedringer, herved kommer til at overstige det lejedes værdi. Den kan ligeledes opretholdes, hvis der senere gennemføres lejeforhøjelser. Ved vurderingen af det lejedes værdi ses der således bort fra, at der er gennemført totaløkonomisk rentable forbedringer i ejendommen. Dette vil ligeledes gælde i lejligheder, hvor der er gennemført eller gennemføres gennemgribende forbedring efter § 19, stk. 2.

Der kan ikke som en del af de totaløkonomisk rentable forbedringer gennemføres andre arbejder end energibesparende foranstaltninger og de vedligeholdelsesarbejder, der indgår som en del heraf, eller som er nødvendige følgearbejder til energibesparelsesarbejderne. Hvis der samtidig gennemføres arbejder, som ikke vedrører totaløkonomisk rentable forbedringer, kan udgifterne til disse arbejder ikke medtages ved beregningen af lejeforhøjelse efter denne bestemmelse. I det omfang, der vedrørende disse arbejder er tale om forbedringer, må lejeforhøjelsen i stedet beregnes efter § 129.

Der er alene tale om et supplement til de almindelige regler om forbedringsforhøjelser, jf. § 129. De almindelige regler kan således fortsat anvendes ved energiforbedringsarbejder, der ikke er totaløkonomisk rentable, eller hvis udlejerens ønsker at bruge dem i stedet for reglerne om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

Udlejerens vil efter de almindelige regler i § 133 kunne anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af, hvilken lejeforhøjelse projektet vil kunne berettige. Huslejenævnet skal i den forbindelse vurdere udgifterne til projektet, herunder om de afholdte udgifter er rimelige, og om der foreligger dokumentation for den totaløkonomiske rentabilitet.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at boligministerens fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

Det er hensigten at fastsætte regler om, at de totaløkonomisk rentable forbedringer skal opgøres på ejendomsniveau med udgangspunkt i besparelsesforslagene i et energimærke for ejendommen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Udgifterne til gennemførelse af de totaløkonomisk rentable forbedringer skal fordeles på de lejemål, udgifterne vedrører, i forhold til investeringen i det enkelte lejemål, mens den del af udgifterne, der vedrører hele ejendommen, fordeles på lejemålene efter m² bruttoetage-areal.

Herved sikres den bedst mulige sammenhæng mellem reduktionen af energiudgiften i et lejemål og lejeforhøjelsen for de totaløkonomisk rentable forbedringer.

Det er endvidere hensigten, at stille krav til dokumentationen af totaløkonomien og dermed til, hvordan besparelsen beregnes. Beregningen af totaløkonomien skal tage sit udgangspunkt i bygningens energimæssige tilstand før gennemførelsen af totaløkonomiprojektet. Beregningen vil således ikke tage hensyn til, om beboerne ændrer adfærd efter gennemførelsen af projektet, fx ved at bruge varmebesparelsen som en anledning til at skrue op for varmen.

For at sikre bedst mulig dokumentation af totaløkonomiprojektet skal der stilles krav om ekstern gennemgang af projektet. Siden 2011 foretages energimærkningen udelukkende af virksomheder, som er certificeret hertil. Det er derfor hensigten, at der stilles krav om, at der forud for projektets påbegyndelse indhentes en vurdering fra en certificeret energimærkningsvirksomhed af, om de energimæssige forudsætninger i henseende til såvel anlæg som drift er holdbare.

Udgiften til dokumentation fra en certificeret energimærkningsvirksomhed vil kunne medtages som en del af udgiften til projektet. Hvis projektet ikke gennemføres, vil udlejeren ikke være stillet på anden måde, end hvis et almindeligt forbedringsprojekt opgives, efter at udlejeren har afholdt udgifter til undersøgelser m.v. Der er således ikke adgang til at kræve forgæves afholdte udgifter til dokumentation refunderet af lejerne.

I *stk. 2* foreslås, at har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 147, kan denne forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

I § 147 er fastsat, at lejere i ejendomme med en stor varmeudgift i forhold til lejen – typisk ældre dårligt isolerede ejendomme – gives adgang til at forlange gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, når lejerne samtidig accepterer en lejeforhøjelse til dækning af samtlige udgifter ved foranstaltningernes gennemførelse.

I ejendomme med uforholdsmæssigt stort varmeforbrug har lejerne ofte større interesse i, at der foretages energibesparende foranstaltninger, da det er lejerne, der betaler udgiften til varme og dermed opnår besparelsen. Der er derfor givet mulighed for, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan forlange, at de af energikonsulenten, jf. § 147, nævnte arbejder udføres. Dette forudsætter, at lejerne eller beboerrepræsentanterne på forhånd giver tilslutning til en lejeforhøjelse – efter lejelovens regler om forbedringer – der tillige dækker de driftsudgifter, der måtte følge af arbejdernes gennemførelse.

Denne lejeforhøjelse adskiller sig fra en sædvanlig lejeforhøjelse ved, at forhøjelsen ikke er begrænset af det lejedes værdi, hverken generelt eller konkret.

Der henvises til § 129, stk. 2, for en uddybning af begrebet passende forrentning.

I *stk. 3* foreslås, at har udlejeren udført foranstaltninger efter tidligere gældende lov om privat byfornyelse eller efter kapital 5 i tidligere gældende lov om byfornyelse, kan denne i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 129 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i tidligere gældende lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i tidligere gældende lov om byfornyelse.

Lov om privat byfornyelse blev ophævet den 1. januar 1998 med en overgangsbestemmelse, hvorefter igangværende sager færdigbehandles efter de hidtil gældende regler i lov om privat byfornyelse.

Sager omfattet af overgangsordningen omfatter ejendomme omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, i tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 84 af 2. februar 1994, hvor der er registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne senest den 31. december 1995, og ejendomme omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-6, hvor der er ansøgt om tilsagn om tilskud senest den 31. december 1995. Hertil kommer ejendomme omfattet af § 2, stk. 1, nr. 1, i tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996, hvor der er ansøgt om reservation, eller hvor der er registreret en indgået aftale mellem udlejer og lejerne senest den 31. december 1997, og ejendomme omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, hvor der er ansøgt om reservation eller om tilsagn om tilskud senest den 31. december 1997.

Lov om byfornyelse blev ophævet den 1. januar 2004 med en overgangsbestemmelse, hvorefter ansøgninger efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, hvortil der er meddelt reservation eller tilsagn om tilskud inden den 1. januar 2004, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler. Der kan dog ikke efter den 31. december 2003 meddeles tilsagn om supplerende reservation eller supplerende tilsagn.

Retsstillingen er, at der ikke kan meddeles nye tilsagn efter de to love. Da der imidlertid stadig resterer uudnyttede tilsagn meddelt med hjemmel i lov om privat byfornyelse og kapitel 5 i lov om byfornyelse, aftalt boligforbedring, vil udlejeren ved gennemførelse af foranstaltninger omfattet af de meddelte tilsagn i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 129, kunne kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Den fremtidige leje, som udlejer fastsætter for arbejder gennemført efter lov om privat byfornyelse og kapitel 5 i lov om byfornyelse, er bindende også i forhold til nye lejere - dvs. i tilfælde af genudlejning.

Lejefastsættelsen for den del af udgiften, som er omfattet af lov om privat byfornyelse og kapitel 5 i lov om byfornyelse, kan gennemføres, således at de samlede dokumenterede udgifter danner grundlag for fastsættelse af lejen. Lejefastsættelsen er således frigjort fra de almindelige bestemmelser om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse. Lejefastsættelsen er også frigjort fra reglerne i om, at der ved beregning af en lejeforhøjelse som følge af en forbedring skal ses bort fra eventuel sparet fremtidig vedligeholdelse.

I henhold til lov om privat byfornyelse og kapitel 5 i lov om byfornyelse er det et krav, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter reglerne i den ophævede lov om privat byfornyelse og kapitel 5 i den ophævede lov om byfornyelse.

I *stk. 4* foreslås, at har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejeren denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejeren forlange, at lejerne over 10 år godtgør denne ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Lejerne skal efter bestemmelsen over en 10-årig periode godtgøre udlejeren de udgifter, denne har haft ved tilslutningen til et kollektivt varmforsyningsanlæg. Godtgørelsen sker med et fradrag for udlejerens sparede vedligeholdelse i forbindelse med tilslutningen. De sparede vedligeholdelsesudgifter relaterer sig navnlig til de installationer i ejendommen, som bliver overflødiggjort ved tilslutningen.

Når 10-års perioden udløber, bortfalder lejeforhøjelsen, og lejen skal nedsættes med et beløb svarende til forhøjelsen.

Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse, jf. § 131, stk. 3, på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger i henhold til §§ 131, stk. 3.

Opkræves der en foreløbig lejeforhøjelse, vil 10-årsperioden løbe fra opkrævningen af den foreløbige lejeforhøjelse.

Udlejeren skal iagttage §§ 106-107 samt § 132, jf. § 128, stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 58, stk. 3-5, og § 61, stk. 1, om lejeforhøjelse for særlige forbedringer samt med sproglige ændringer den tilsvarende bestemmelse i den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 2, om energiforbedrende arbejder. Endvidere videreføres med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 4, om lejeforhøjelse for forbedringer efter lov om privat byfornyelse og efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.2. og 2.14.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 131

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 1, kan lejeforhøjelse efter § 58 gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 2, skal kravet om lejeforhøjelse fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 3, kan udlejeren kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 4, kan huslejenævnet på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

Efter den gældende lejelovs § 59, stk. 5, skal lejereren, når lejereren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. dog § 59 a, stk. 3 og 6.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 3, finder reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, kan udlejeren kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Såfremt byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på foranledning af en lejer bestemme, at den foreløbige lejeforhøjelse skal bortfalde, hvis

udlejerer ikke aflægger regnskabet inden en af huslejenævnet fastsat frist, medmindre overskridelsen af 6-månedersfristen beror på andre forhold end udlejerens. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 5, kan udlejerer, når sag er indbragt for huslejenævnet, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejerer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse. Såfremt der til den pågældende lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a samt § 59 a, stk. 2, og § 59 b, stk. 1, i lov om leje, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

I § 131, stk. 1, foreslås, at lejeforhøjelse efter §§ 129 og 130 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Det fremgår af bestemmelsen, at gennemførelsen af en lejeforhøjelse skal varsles med mindst 3 måneder. Dette medfører, at en udlejer, der ikke varsler forhøjelsen efter §§ 129 og 130, ikke kan opkræve denne.

Udlejerer skal oplyse lejerer om den konkrete størrelse af lejeforhøjelsen. Dette skal ledsages af en beregning, der giver overblik over, hvad udgifterne vedrører. Se nærmere herom under stk. 2.

Efter bestemmelsens 2. pkt. kan lejeforhøjelsen tidligst få virkning fra tidspunktet, hvor forbedringen er færdiggjort og parat til at blive taget i brug. Manglende mindre efterreparationer kan dog være af en sådan bagatelagtig karakter, at de ikke er til hinder for, at lejeforhøjelsen får virkning. Dette kræver dog, at manglerne ikke indskrænker det lejedes brugsværdi, hverken af det lejede eller af de udførte forbedringer.

I stk. 2 foreslås, at kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen indebærer, at varslingen skal ske skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen. En henvisning til en lovbestemmelse alene kan ikke anses at være tilstrækkelig.

Udlejerer skal i varslingsskrivelsen give en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter.

Varslet skal ligeledes indeholde vejledning for lejerer om muligheden for at gøre indsigelse. Denne skal være klar og tydelig med hensyn til frister for indsigelse, og hvem der er rette modtager af indsigelsen.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås, at udlejerer kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet.

En udlejer, der iværksætter en forbedring, kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne med adgang til at fremsætte krav om supplerende lejeforhøjelse med virkning for fremtiden, når byggeregnskabet foreligger. Den foreløbige lejeforhøjelse kan

opkræves i perioden fra forbedringen er fuldført til byggeregnskabet foreligger. Den foreløbige lejeforhøjelse skal varsles i overensstemmelse med de almindelige varslingsregler.

I stk. 3, 2. pkt., foreslås, at lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Hvis den endelige beregning viser, at den foreløbige forbedringsforhøjelse har været for høj, har udlejeren pligt til at nedsætte lejen. Det for meget opkrævede skal tilbagebetales i det omfang, beløbet overstiger den endelige forbedringsforhøjelse.

Har den foreløbige lejebetaling været for lav, kan udlejeren, såfremt udlejeren har taget forbehold herom, fremsætte krav om yderligere lejeforhøjelse. Krav om yderligere lejeforhøjelse skal ske under iagttagelse af varslingsreglerne. Det betyder, at den endelige forbedringsforhøjelse ikke kan opkræves med tilbagevirkende kraft. Udlejeren kan således ikke efterfølgende opkræve differencen mellem den foreløbige og den endelige lejeforhøjelse for den periode, hvor den midlertidige lejeforhøjelse er opkrævet.

I stk. 4 foreslås, at såfremt byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

Bestemmelsen er en sammenskrivning af den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, og den gældende lejelovs § 59, stk. 4. Den materielle ændring består i, at kravet om, at der skal være forløbet 6 måneder, før huslejenævnet kan fastsætte en frist, udvides, således at dette gælder for alle lejeforhold, og ikke som hidtidig alene for lejeforhold omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kap. IV.

Bestemmelsen har til formål at gøre det muligt at undgå, at den foreløbige lejeforhøjelse forløber over en u hensigtsmæssig lang periode.

Perioden fra forbedringsarbejdets afslutning til byggeregnskabet aflægges, hvor udlejeren opkræver en foreløbig lejeforhøjelse, kan i nogle tilfælde være u hensigtsmæssig lang. Det foreslås derfor, at huslejenævnet efter 6 måneder, på baggrund af en vurdering af hvor lang tid, der er behov for, kan fastsætte en rimelig frist for udlejeren til at aflægge det endelige byggeregnskab. Den foreløbige lejeforhøjelse bortfalder, hvis byggeregnskab ikke er aflagt inden fristens udløb, medmindre den manglende regnskabsaflæggelse beror på forhold, udlejeren ikke har indflydelse på. Det kan eksempelvis være forhold, som er forårsaget af den kommunale byggesagsbehandling samt eventuelle retslige efterspil byggeriets parter imellem.

I stk. 5, 1. og 2. pkt., foreslås, at vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal denne fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til denne. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt.

I overensstemmelse med almindelige kontraktsretlige regler gælder, at det er kravets fremkomst til lejerne og ikke afsendelsen, der er afgørende for, hvornår fristen regnes fra. Udlejeren bærer således forsendelsesrisikoen.

Den i bestemmelsen angivne frist løber således fra det tidspunkt, hvor kravet er kommet frem til lejerne. Lejerens indsigelse må imidlertid sidestilles med en pligtmæssig reklamation, og forsinkelses- og bortkomstrisikoen påhviler derfor udlejeren. Lejerens indsigelse skal altså blot være afsendt så tidligt, at den med normal postgang vil være kommet frem rettidigt. Bevisbyrden for, at indsigelsen er afsendt rettidigt, påhviler lejerne.

Lejerens indsigelse skal være skriftlig, men behøver ikke være begrundet.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse.

I stk. 5, 3. pkt., foreslås, at udlejeren da skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis denne ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Mødes udlejeren af en indsigelse, skal denne indbringe sagen for huslejenævnet, hvis udlejeren vil fastholde kravet. Gør udlejeren ikke dette, fortaber denne retten til at opkræve den varslede lejeforhøjelse.

Mødes udlejeren ikke af en indsigelse, fortaber lejereren som udgangspunkt sin ret til at få prøvet lejeforhøjelsen. Der kan stadig ske prøvelse af lejen efter § 45 om lejeregulering efter det lejedes værdi. Lejeren fortaber dog kun ugyldighedsindsigelser ved passivitet.

I stk. 6 foreslås, at for ejendomme omfattet af § 6, stk. 1, finder §§ 38 og 40 også anvendelse for varslede forbedringsforhøjelser.

Bestemmelsen medfører, at der for regulerede ejendomme gælder yderligere regler. Nærværende bestemmelses stk. 2 og 5 suppleres altså af §§ 38 og 40 for ejendomme omfattet af § 6, stk. 1.

Bestemmelsen i § 38 omhandler lejerens mulighed for på eget initiativ at få prøvet lejeforhøjelsen hos huslejenævnet.

Bestemmelsen i § 40 omhandler lejerens ret til at kræve for meget betalt leje, depositum, indskud m.v. tilbage.

I stk. 7 foreslås, at er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

Bestemmelsen angiver, at en indbringelse for huslejenævnet ikke har opsættende virkning. Lejere kan således ikke udskyde betalingen af lejeforhøjelsen ved at indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet kan dog træffe afgørelse om, at nedsætte lejeforhøjelsen, indtil huslejenævnets afgørelse foreligger.

Når forbedringen er gennemført, er huslejenævnet bundet af en eventuel tidligere truffet forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsens størrelse. Hvis lejeforhøjelsen efterfølgende indbringes for nævnet, er dette afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, fx prisudviklingen eller forhold i forbindelse med prisen, finansieringen eller forbedringens kvalitet og udførelse, gør en justering i opad eller nedadgående retning påkrævet. Se mere herom under bemærkningerne til § 133, stk. 5.

Hvis udlejeren har udført forbedringer, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som nævnet oprindeligt har taget stilling til, har nævnet dog mulighed for på ny at tage stilling til lejeforhøjelsens størrelse.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 59, stk. 1 og 2, om varsling af forbedringsforhøjelse. Herudover videreføres med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 59, stk. 3, og den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, om foreløbig lejeforhøjelse. Endvidere videreføres med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 3, om varsling og indsigelse i regulerede ejendomme.

Endvidere videreføres med en materiel ændring den gældende lejelovs § 59, stk. 4, jf. bemærkningerne til stk. 4, med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., og med sproglig ændring den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt., om frist for aflæggelse af byggeregnskab.

Herudover videreføres med en sproglig ændring den gældende lejelovs § 59, stk. 5, om indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Endelig videreføres med en redaktionel ændring den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 5, om muligheden for at oppebære en foreløbig lejeforhøjelse under huslejenævnets behandling af sagen, samt en materiel ændring, da huslejenævnets kompetence til at reducere lejen indtil afgørelsen foreligger udvides til alle ejendomme. Der er ikke herudover med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.3. og 2.14.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 132.

Efter den gældende lejelovs § 65, stk. 2, skal udlejerens, inden udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen. Mødet skal afholdes, inden iværksættelsen varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejerens fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter den gældende lejelovs § 65, stk. 3, skal udlejerens, hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen. Udlejerens skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Efter den gældende lejelovs § 65, stk. 4, kan lejeforhøjelsen ikke opkræves, hvis udlejerens ikke overholder forpligtelserne efter stk. 2 og 3.

I § 132, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at inden udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af arbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 63 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal udlejerens med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen.

Udlejerens pligt til at inddrage beboerrepræsentanterne udløses, så snart forbedringerne har et sådan omfang, at grænsebeløbet er overskredet for en eller flere af lejerne. Forslaget omfatter såvel fælles forbedringer som forbedringer i den enkelte bolig.

For en lejlighed på 80 m² vil dette indebære, at en forbedringsforhøjelse, der tilsammen med andre forbedringsforhøjelser i de seneste 3 år overstiger 420 kr. pr. måned, udløser et krav

om inddragelse af beboerrepræsentanterne. Grænsebeløbet findes at have en hensigtsmæssig størrelse i forhold til at afgrænse større forbedringsarbejder, hvor det vil være relevant at inddrage beboerrepræsentanterne.

Mødet med beboerrepræsentanterne skal afholdes med henblik på, at udlejeren orienterer om og drøfter de påtænkte forbedringsarbejder med beboerrepræsentanterne med udgangspunkt i det udarbejdede udbudsmateriale og et overslag over forbedringsforhøjelsen.

I stk. 1, 2.-4. pkt., foreslås, at mødet skal afholdes inden iværksættelse varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Udlejeren skal forud for mødet fremsende materialet i skriftlig form. Mødet skal indkaldes med et rimeligt varsel, som efter omstændighederne ikke bør være kortere end 2 uger. Det skal afholdes i ejendommen eller på et sted i nærheden af ejendommen, hvor afstanden ikke udgør en hindring for beboerrepræsentanternes deltagelse.

For forbedringsarbejder, der ikke skal varsles iværksat efter § 106, men alene efter § 104, skal mødet afholdes inden denne varsling.

I stk. 2 foreslås, at skal udlejeren ikke varsle iværksættelse af de arbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, men er de øvrige betingelser i stk. 1 opfyldt, skal møde efter stk. 1 afholdes senest 2 uger før forbedringsforhøjelsens varsling.

Det følger af bestemmelsen, at mødet med beboerrepræsentanterne skal varsles og afholdes, uanset om der skal varsles iværksættelse.

Foregår arbejderne uden for det lejede, vil det ikke være nødvendigt at varsle iværksættelse efter § 104. Har arbejderne samtidig ikke et omfang, så varsling af iværksættelsen skal ske efter §§ 106 og 107, eller er ejendommen ureguleret, skal der ikke varsles iværksættelse af arbejderne.

For at sikre, at mødet i alle tilfælde afholdes, inden der varsles lejeforhøjelse, er det fastsat, at mødet senest skal indkaldes til afholdelse 2 uger før varsling af lejeforhøjelsen, når der ikke skal varsles iværksættelse af arbejderne, som vil medføre lejeforhøjelsen.

Mødet skal indkaldes skriftligt og med rimeligt varsel. Se mere herom under bemærkningerne til stk. 1.

I stk. 3 foreslås, at hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, skal udlejeren senest på det i stk. 1 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Bestemmelsen om, at udlejeren skal opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen, giver lejerne mulighed for at bidrage til, at arbejdet sker bedst og billigst.

Mødet med beboerrepræsentanterne skal, i tilfælde hvor arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, afholdes med rimeligt varsel forud for licitationens afholdelse.

I stk. 4 foreslås, at overholder udlejeren ikke forpligtelserne efter stk. 1-3, kan lejeforhøjelse ikke opkræves ud over beløbsgrænsen nævnt i stk. 1.

Bestemmelsen indebærer ikke, at udlejeren ikke kan forlange lejeforhøjelse, hvis forpligtelserne i stk. 1–3 ikke er overholdt. Det er med formuleringen præciseret, at udlejeren alene afskæres fra at forlange den del af lejeforhøjelsen, som overstiger beløbsgrænsen i stk. 1.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 65, stk. 2, om inddragelse af beboerrepræsentanterne i gennemførelsen af forbedringsarbejder. Herudover videreføres den gældende lejelovs § 65, stk. 3, om inddragelse af beboerrepræsentationen i licitationen. Endelig videreføres med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 65, stk. 4, om konsekvenserne af, at udlejerens forpligtelser efter bestemmelsen ikke overholdes. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.3. og 2.14.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 133

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 1, kan huslejenævnet på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves i tilfælde omfattet af stk. 2–6.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 2, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Efter den gældende lejelovs § 59 a, stk. 4, kan afgørelse efter stk. 1 træffes, inden ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen. Denne adgang gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger, og for andelshavere, der på ansøgningstidspunktet ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, skal udlejer, samtidig med indbringelse for nævnet efter § 59 a, stk. 2, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 4, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje efter § 59 a, stk. 2–6, hvis der er tale om ændrede forhold.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, skal huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2–6, træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet

I § 133, stk. 1, foreslås, at inden der iværksættes forbedringer, herunder gennemgribende forbedringer efter § 19, stk. 2, og ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, kan huslejenævnet på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren skal forelægge huslejenævnet, jf. stk. 3.

Bestemmelsen giver huslejenævnet beføjelse til på udlejerens anmodning, at træffe afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeafsættelsen og lejeforhøjelser som følge af forbedringer. Det er i bestemmelsen præciseret, at huslejenævnet også kan forhåndsgodkende den leje, som kan fastsættes efter en gennemgribende modernisering i henhold til § 19, stk. 2.

Bestemmelsen giver endvidere mulighed for, at udlejerens kan få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen, inden der iværksættes ombygningsarbejder, som indebærer sammenlægning af lejligheder. Sammenlægning af flere lejemål til et lejemål betragtes som en forbedring af lejemålet, hvor den efterfølgende lejeforhøjelse beregnes efter § 129.

Udlejerens mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse betyder, at der på forhånd er taget stilling til den lejeforhøjelse, forbedringen vil kunne medføre. Dette giver udlejerens grundlag for at foretage en mere præcis vurdering af et påtænkt forbedringsarbejdes rentabilitet. Forhåndsgodkendelsen vil dermed fremme en større forbedringsindsats i den eksisterende boligmasse. Muligheden for at indhente en forhåndsgodkendelse har samtidig en gunstig virkning på såvel det nuværende som det fremtidige vedligeholdelsesbehov, idet der ofte udføres vedligeholdelse som led i et forbedringsprojekt.

Ved forhåndsgodkendelsen tager huslejenævnet stilling til, om man kan godkende den lejeforhøjelse, som udlejerens i ansøgningen har beregnet. Kan nævnet ikke godkende den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse, fastsætter nævnet den maksimale leje, der lovligt kan opkræves.

Bestemmelsen indebærer, at nævnet tager stilling til forbedringsforhøjelsens beregning, herunder fradrag for sparet vedligeholdelse, således at udlejerens ved, hvilken lejeforhøjelse, der kan oppebæres, når forbedringen er gennemført.

Når forbedringen er gennemført, er huslejenævnet bundet af en eventuel tidligere truffet forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsens størrelse. Hvis lejeforhøjelsen efterfølgende indbringes for nævnet, er dette afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre der er tale om ændrede forhold, fx at der er sket ændringer i projektet. Der kan også være tale om ændringer i prisudviklingen eller forhold i forbindelse med prisen, finansieringen eller forbedringens kvalitet og udførelse, der gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet.

Ved en efterfølgende prøvelse er nævnet således frit stillet med hensyn til at vurdere lejeforhøjelsen for så vidt angår de dele af forbedringerne, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som nævnet oprindeligt har taget stilling til.

Klage over den af huslejenævnet truffe afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejerens såvel som af lejerne, når disse har en individuel og væsentlig interesse i resultatet af forhåndsgodkendelsen, indbringes for boligretten efter reglerne om indbringelse af huslejenævnsafgørelser for boligretten. I København kan afgørelsen indbringes for ankenævnet. I sager om forhåndsgodkendelser, hvor der ikke er en lejer, er huslejenævnet part i sagen og skal indstævnes, hvis afgørelsen påklages.

Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne samt beregning af den ønskede lejeforhøjelse, jf. stk. 3.

I *stk. 2* foreslås, at inden ejeren af en ejerbolig eller andelshaveren med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen, kan huslejenævnet tillige træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves. Denne adgang

gælder dog kun for ejere, der ikke ejer andre udlejede ejerboliger, og for andelshavere, der ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Bestemmelsen giver mulighed for, at en ejer af en enkelt ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening kan få godkendt den leje, som denne påtænker at udleje boligen for. Der er som udgangspunkt tale om personer uden særligt kendskab til lejelovgivningen, og det er ikke almindeligt, at disse antager den professionelle rådgivning, som udbydes af advokater, ejendomsformidlere og lignende.

Dette har i praksis medført, at der ofte sker udlejning til en husleje, som overstiger det, som lejelovgivningen giver mulighed for. Klager lejeren over huslejen til huslejenævnet, nedsætter nævnet - ofte helt uventet for ejeren - den aftalte leje med virkning for fremtiden og i nogle tilfælde med tilbagevirkende kraft.

Forhåndsgodkendelse af lejen for denne type af lejeforhold, hvorefter ejeren kan anmode huslejenævnet om at fastsætte den leje, som lovligt kan opkræves for den pågældende lejlighed, giver således disse ejere mulighed for at sikre sig imod en sådan uforudset lejenedsættelse og for at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at leje ud.

Forhåndsgodkendelsen omfatter ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger, og er således rettet imod de »uprofessionelle ejere«, som ikke driver udlejning erhvervsmæssigt.

Huslejenævnet kan kun ændre den forhåndsgodkendte leje ved en senere sag imellem ejeren og kommende lejere, hvis der foreligger ændrede forhold, jf. stk. 5.

Udlejeren har mulighed for at indbringe huslejenævnets forhåndsgodkendelse for boligretten efter de gældende regler inden for ankefristen. Efter udløbet af ankefristen er afgørelsen fra huslejenævnet endelig, og udlejeren vil dermed være afskåret fra at kræve nævnets forhåndsgodkendelse ændret.

Under en eventuel efterfølgende boligretssag vil huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen kunne have bevismæssig vægt, fordi huslejenævnets afgørelse er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer.

Der henvises i det hele til stk. 1 for yderligere vedrørende forhåndsgodkendelsesproceduren.

I *stk. 3* foreslås, at samtidig med indbringelse for nævnet efter stk. 1, skal udlejer fremsende projektmateriale indeholdende arbejdernes art, en angivelse af lejen eller lejeforhøjelsens forventede størrelse samt de anslåede udgifter ved arbejdernes gennemførelse til huslejenævnet samt de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Bestemmelsen angiver, hvilke informationer huslejenævnet har krav på at modtage for at kunne forhåndsgodkende en leje eller lejeforhøjelse. De i bestemmelsen angivne oplysninger er nødvendige, for at huslejenævnet kan træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves. For at undgå unødvendig forlængelse af sagsbehandlingstiderne, skal oplysningerne fremsendes sammen med indbringelsen af sagen for nævnet.

Lejere, som berøres af forbedringsarbejder omfattet af forhåndsgodkendelsen, skal modtage de samme oplysninger som huslejenævnet.

I *stk. 4* foreslås, at huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller svar efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet skal træffe afgørelse om forhåndsgodkendelse inden for en frist på 2 måneder efter, nævnet har modtaget bemærkninger i forbindelse med partshøring efter § 83, stk. 3, i lov om boligforhold eller modtaget svar på spørgsmål efter § 84, stk. 4, i lov om boligforhold.

I *stk. 5* foreslås, at huslejenævnet kun kan ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, hvis der er tale om ændrede forhold.

Bestemmelsen indebærer, at hvis lejen indbringes for huslejenævnet i sager, hvor der er givet forhåndsgodkendelse, er huslejenævnet som udgangspunkt bundet af sin tidligere forhåndsgodkendelse af lejen eller lejeforhøjelsens størrelse. Huslejenævnet er således afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte leje eller lejeforhøjelse, medmindre der er tale om ændrede forhold, fx at der er sket ændringer i projektet, ændringer i renteniveau, forøgede udgifter, eller at yderligere nødvendige arbejder gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet.

Nævnet kan ved en efterfølgende prøvelse godkende en højere leje, hvis værdien af det lejede er forøget. Omvendt udelukker bestemmelsen ikke, at nævnet fastholder eller nedsætter den godkendte leje, hvis det viser sig, at værdien af det lejede efter ombygningen er den samme eller lavere end forudsat ved forhåndsgodkendelsen, og arbejdet adskiller sig fra det angivne i forhåndsgodkendelsen.

Hvis udlejerens har udført forbedringer, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som nævnet oprindeligt har taget stilling til ved forhåndsgodkendelsen, er huslejenævnet ikke bundet af forhåndsgodkendelsen.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 59 a, stk. 1, 2 og 4, om huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejefastsættelser og lejeforhøjelser samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 1, om oplysninger til huslejenævnet og de berørte beboere. Bestemmelsen viderefører ligeledes den gældende lejelovs § 59 b, stk. 4, om, hvornår huslejenævnet kan ændre en forhåndsgodkendelse samt den gældende lejelovs § 59 b, stk. 5, om, hvornår afgørelser om forhåndsgodkendelser senest skal være truffet. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.4. og 2.14.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 134.

Efter den gældende lejelovs § 59 b, stk. 3, afgør nævnet på udlejerens anmodning for de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter § 59 a, stk. 5, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal vedlægges et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

I § 134 foreslås, at for de enkelte lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvor huslejenævnet inden arbejdernes iværksættelse har truffet afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt

forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejeren beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Udlejers anmodning til huslejenævnet skal vedlægges et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Bestemmelsen vedrører lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvor udlejeren har fået huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen i forbindelse med tilsagnet om støtte inden arbejderne blev iværksat. Det drejer sig om ubeboede og uudlejede lejemål i private udlejningsejendomme samt lejemål, som lovligt helt eller delvis har været anvendt til erhvervsformål, som omdannes til beboelse.

Når ombygningsarbejderne er gennemført, skal udlejeren efter reglerne i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse indhente huslejenævnets afgørelse af, om den ombygningsudgift, som udlejeren har lagt til grund for beregningen af lejeforhøjelsen, svarer til den kvalitet, som lejemålet er tilført ved ombygningen. Herudover skal huslejenævnet afgøre, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejeren beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse.

Det er en betingelse for udbetaling af tilskuddet efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, at huslejenævnets afgørelse om de nævnte forhold vedlægges udlejers udbetalingsanmodning.

Med bestemmelsen får huslejenævnet hjemmel til at træffe afgørelse om, hvorvidt den ombygningsudgift, som udlejeren har lagt til grund for beregningen af lejeforhøjelsen, svarer til den kvalitet, som lejemålet er tilført ved ombygningen.

Huslejenævnet skal således foretage en vurdering af, om der er balance imellem pris og kvalitet for den udførte ombygning.

I det omfang huslejenævnet finder, at lejeforhøjelsen ikke er beregnet i overensstemmelse hermed, fx hvis nævnet er af den opfattelse, at ombygningsudgiften er for høj i forhold til den opnåede kvalitet, eller hvis der indgår arbejder, som ikke er omfattet af positivlisten, kan nævnet ændre lejeforhøjelsen.

Nævnet skal endvidere afgøre, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af positivlisten, og om de opfylder de heri stillede materialekrav, og om lejeforhøjelsen er beregnet i overensstemmelse med reglerne i § 5 a i lov om privat byfornyelse. Endelig skal nævnet påse, at tilskuddet til den enkelte bolig højst udgør 10.000 kr. årligt pr. bolig.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 59 b stk. 3, om huslejenævnets kompetence efter udførelsen af forhåndsgodkendte forbedringer i henhold til den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.4. og 2.14.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 135

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, træffer de i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4, samt tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder mv. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder mv. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.

I § 135 foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om lejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer i §§ 129-131.

Bestemmelsen medfører, at huslejenævnet kan tage stilling til såvel overholdelsen af de formelle regler i forbindelse med en forbedringsforhøjelse som selve beregningen af lejeforhøjelsen. I nærværende bestemmelse omfatter det udlejerens ensidige varslinger i henhold til § 129 og § 130.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt. og 2. pkt., om huslejenævnets kompetencer i forbindelse med forbedringsforhøjelser og relaterede afgørelser, i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.5. og 2.14.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 136

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 a, stk. 1, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 a, stk. 2, kan der pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

I § 136, stk. 1, foreslås, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører forbedringer af en ejendom omfattet af § 6, stk. 1, i strid med reglerne i §§ 128-131 eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer.

Bestemmelsen indebærer, at den, som gennemfører forbedringsarbejder på en ejendom i strid med bestemmelserne i §§ 128-131, kan straffes. Det samme gælder den, som finansierer forbedringer, der gennemføres i strid med reglerne, trods kendskab hertil.

Bestemmelsen finder anvendelse, selv om forbedringsarbejdet ikke er afsluttet.

I stk. 2 foreslås, at der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer kan sanktioneres for overtrædelse af forhold omfattet af stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 29 a om sanktioner ved manglende overholdelse af bestemmelserne i

kapitel IV om forbedringer i den gældende boligreguleringslov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.6. og 2.14.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 137

Der er ikke i gældende ret en bestemmelse om fravigeligheden af reglerne om forbedring.

I § 137, stk. 1, foreslås, at de i kapitlet nævnte bestemmelser ikke kan fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.

Bestemmelsen præciserer det udgangspunkt, at kapitlets bestemmelser ikke kan fraviges til skade for lejereren.

Det fremgår ikke af den gældende lejelovs kapitel X, at bestemmelserne i kapitlet ikke kan fraviges. Det følger imidlertid af andre ufravigelige bestemmelser i lejeloven, herunder reglerne om det lejedes værdi, at aftaler, som fraviger reglerne om beregning af lejeforhøjelse for forbedringer til skade for lejereren, kan tilsidesættes. Den gældende boligreguleringslov kan i henhold til gældende ret heller ikke fraviges til skade for lejereren. Den foreslåede bestemmelse præciserer således sammen med stk. 2 og 3 alene gældende ret.

I stk. 2 foreslås, at uanset stk. 1, kan §§ 127, stk. 2, og 131, stk. 1, 1. pkt., fraviges ved aftale. § 130, stk. 4, kan ligeledes fraviges ved aftale for så vidt angår perioden for godtgørelse.

Bestemmelsen angiver de af kapitlets bestemmelser, som ved aftale kan fraviges i både regulerede og uregulerede ejendomme.

§ 127, stk. 2, angår udlejerens ret til at råde over kælder- og loftsrum ved installation af varmeanlæg i ejendommen.

§ 131, stk. 1, 1. pkt., angår udlejerens pligt til at varsle forbedringsforhøjelser med 3 måneders varsel.

§ 130, stk. 4, angår udlejerens krav på godtgørelse, når udlejereren tilslutter ejendommen til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

I stk. 3 foreslås, at uanset stk. 1 kan § 129 i ejendomme, som ikke er omfattet af § 6, stk. 1, fraviges ved aftale for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.

Bestemmelsen angiver de af kapitlets bestemmelser, som ved aftale kan fraviges i uregulerede ejendomme.

§ 129 omhandler beregning af lejeforhøjelsen, når udlejereren har forbedret det lejede. Bestemmelsen kan fraviges således, at udlejereren kan kræve en højere lejeforhøjelse for arbejderne, end udlejereren ville kunne, hvis den var beregnet i henhold til bestemmelsernes ordlyd. I praksis er den sjældent fraveget, da lejereren altid vil kunne benytte sig af § 45, såfremt den samlede leje overstiger det lejedes værdi.

Den foreslåede bestemmelse er ny og præciserer alene hidtil gældende praksis om muligheden for at fravige bestemmelserne i nærværende kapitel om udlejerens forbedringer. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.14.1.7. og 2.14.2.7. i de almindelige bemærkninger.

Til § 138.

Efter den gældende lejelovs § 62 b kan udlejeren og lejereren af en beboelseslejlighed, uanset bestemmelsen i § 58, stk. 1, i lejeloven og bestemmelsen i § 27, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at aftalen skal være skriftlig, og at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse. Lejeren kan forlange, at udlejeren, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 59 a, stk. 2. Lejeren kan endvidere anmode kommunalbestyrelsen om en udtalelse vedrørende eventuelle boligstøttemæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Efter bestemmelsens stk. 2 skal udlejeren, forinden aftale indgås, orientere lejereren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 1, 3. pkt., og udtalelse vedrørende boligstøttemæssige konsekvenser, jf. stk. 1, 4. pkt. Har udlejer ikke inden aftalens indgåelse givet lejereren oplysninger herom, er aftalen ugyldig. Aftalen bortfalder, når det pågældende lejeforhold ophører.

Bestemmelsen er en fravigelse fra de almindelige lejefastsættelsesregler i lejeloven og boligreguleringsloven, hvorefter udlejeren som hovedregel kan kræve, at lejen bliver forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren har forbedret lejemålet.

I § 138, stk. 1, foreslås, at uanset bestemmelsen i § 137 kan udlejeren og lejereren af en beboelseslejlighed, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse.

Bestemmelsen er en aftalemæssig baseret ordning, hvorefter lejereren og udlejeren på et hvilket som helst tidspunkt efter, at lejeaftalen er indgået, kan indgå en aftale om at gennemføre bestemte forbedringer i lejligheden. Aftaler, som indgås inden eller samtidig med lejeaftalen, er ikke omfattet af bestemmelsen.

Der er tale om en aftale, som hviler på et frivilligt grundlag. Bestemmelsen lægger endvidere til grund, at aftalen indeholder en fastsættelse af den lejeforhøjelse, udlejeren vil kunne opkræve som følge af de aftalte forbedringer. Lejefastsættelsen efter bestemmelsen er frigjort fra de almindelige regler i lejelovgivningen om beregning af lejeforhøjelse. Parterne har derfor mulighed for at aftale både en højere og en lavere lejeforhøjelse end efter de almindelige regler.

Aftalen er bindende for begge parter og vil, hvis betingelserne i stk. 3 er opfyldt, ikke kunne ændres ved en efterfølgende sag for huslejenævnet eller boligretten.

I stk. 2 foreslås, at lejereren kan forlange, at udlejeren, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 133, stk. 1.

Lejeren kan således inden aftalen indgås forlange, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter lejelovens almindelige regler om forbedringsforhøjelser, hvis arbejderne gennemføres i overensstemmelse med aftalen efter stk. 1. Hensigten er, at lejereren skal kunne sammenligne den lejeforhøjelse, som udlejeren lovligt vil kunne opkræve efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser, med den lejeforhøjelse, der er foreslået i aftalen.

I stk. 3, nr. 1, foreslås, at aftalen skal være skriftlig.

En aftale mellem udlejeren og lejeren om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse skal være skriftlig for at være gyldig.

I stk. 3, nr. 2, foreslås, at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse.

Det skal udtrykkeligt fremgå af aftalen, at der er tale om en aftalt lejeforhøjelse efter den særlige ordning i denne bestemmelse, hvorved lejelovens almindelige regler fraviges.

I stk. 3, nr. 3, foreslås, at udlejeren, forinden aftale indgås, skal have orienteret lejeren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 2, 1. pkt., og en beregning vedrørende boligstøttmæssige konsekvenser fra Udbetaling Danmark.

Det er endelig en betingelse for aftalens gyldighed, at udlejeren, forinden aftalen indgås, har orienteret lejeren om muligheden for at indhente en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen fra huslejenævnet og en beregning af de boligstøttmæssige konsekvenser af aftalen. Hvis lejeren ønsker en forhåndsgodkendelse af lejen, påhviler det udlejeren at indhente denne.

Det påhviler derimod lejeren selv at indhente beregning af de boligstøttmæssige konsekvenser fra Udbetaling Danmark, hvis lejeren ønsker dette forhold belyst, inden der indgås en aftale. Det er bestemmelsen i boligstøttelovens § 11, der er relevant i denne sammenhæng. Efter denne bestemmelse kan Udbetaling Danmark ved beregningen af boligstøtten nedsætte lejen, hvis denne i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller hvis der er tale om betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

Ugyldighedsvirkningen efter bestemmelsen består i, at lejeren vil kunne påberåbe sig de regler i lejelovgivningen, som bestemmelsen i § 138 netop sætter ud af kraft. Dette gælder først og fremmest bestemmelsen i § 137 og tillige § 45 og § 19, stk.1, samt bestemmelsen i § 22, stk. 1, om lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Hvis aftalen er ugyldig, bevirker det ikke, at udlejeren mister sin ret til at kræve lejeforhøjelse for forbedringen, men at udlejeren alene kan kræve en lejeforhøjelse beregnet efter lejelovgivningens almindelige regler.

I stk. 4 foreslås, at aftalen bortfalder, når det pågældende lejeforhold ophører.

Da der er tale om en individuel aftale mellem den enkelte lejer og udlejeren, er det fastsat, at aftalen bortfalder, når lejeforholdet mellem aftalens parter ophører. Det betyder, at aftalen bortfalder ved genudlejning af lejemålet, og udlejeren må på det tidspunkt beregne et forbedringstillæg for forbedringsarbejderne i overensstemmelse med de almindelige regler i loven.

Bortfald af aftalen ved genudlejning bevirker endvidere, at huslejenævnet eller boligretten efter genudlejning igen kan vurdere huslejens størrelse uden begrænsninger, idet forbedringen efter aftalens bortfald skal anses som gennemført efter lovens almindelige bestemmelser.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.15.1.1. og 2.15.2.1.

Til § 139

Efter den gældende lejelovs § 66 a, 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, medfører lejeforhøjelser, som ikke overstiger 64 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Det følger af bestemmelsens 2. pkt., at beboerrepræsentanterne, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, skal afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere.

Af bestemmelsens 3. pkt. fremgår, at huslejenævnet på en lejers begæring kan tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

Endelig fremgår det af bestemmelsens 4.-6. pkt., at det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. Tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. Fort 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I § 139, stk. 1, foreslås, at beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne kan tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse og § 139, medfører lejeforhøjelser, som ikke overstiger 100 kr. pr. m² bruttoetageareal.

For at styrke og forenkle samarbejdet mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, er der givet mulighed for, at beboerrepræsentanterne under visse betingelser på samtlige lejeres vegne kan indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder, der medfører lejeforhøjelser på indtil maksimalt 100 kr. pr. m² bruttoetageareal. Grænsen svarer til den fastsatte grænse for, hvornår forbedringsarbejder skal varsles, jf. § 106.

Ved beregningen af beløbsgrænsen skal medregnes de forbedringsforhøjelser pr. m², som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har godkendt i henhold til bestemmelsen tillagt forbedringsforhøjelser, som beboerrepræsentanterne inden for den 3 årige periode har tiltrådt efter nærværende bestemmelse.

Den gennemsnitlige forbedringsforhøjelse beregnes i forhold til den samlede ejendom, selv om arbejderne kun vedrører en del af ejendommen. Som følge af, at beboerrepræsentanterne ikke repræsenterer lejere i klubværelser og rene erhvervslejemål, vil en aftale efter bestemmelsen ikke være bindende over for klubværelseslejere og lejere af rene erhvervslejemål.

Når der indgås en aftale med beboerrepræsentanterne efter bestemmelsen, har udlejeren ikke pligt til at varsle forbedringsforhøjelsen over for lejerne i henhold til § 131. Udlejeren skal heller ikke iagttage reglerne om iværksættelse, jf. § 106, eller foretage varsling af beboerrepræsentanterne, jf. § 132. Bestemmelsen i § 104 om varsling af udlejers adgang til det lejede skal dog iagttages.

Beboerrepræsentanternes aftale med udlejeren er bindende for alle lejere, herunder kommende lejere. Enkelte lejere, som ikke ønsker de pågældende forbedringsarbejder udført, har ikke mulighed for at stå uden for aftalen. Det gælder også for lejere, som først indgår en lejeaftale med udlejeren efter, at forbedringsarbejderne er udført.

Bestemmelsen finder anvendelse på fællesarbejder, det vil sige generelle forbedringsarbejder uden for det enkelte lejemål, fx tagarbejder. Bestemmelsen vil dog også kunne finde anvendelse på forbedringsarbejder, der vedrører en del af ejendommen, fx udskiftning af vinduer i en del af ejendommen. Endelig vil bestemmelsen i begrænset omfang kunne finde anvendelse på arbejder i det enkelte lejemål, såfremt der er tale om arbejder, som er tilknyttet fællesarbejder, fx udskiftning af rør eller radiatorer i forbindelse med forbedring af ejendommens varmeanlæg. Enkeltstående arbejder inden for det enkelte lejemål vil derimod ikke være omfattet af beboerrepræsentationens aftalekompetence efter bestemmelsen. Aftale om forbedringsarbejder i det enkelte lejemål kan indgås individuelt af lejer og udlejer efter § 138.

I stk. 2 foreslås, at beboerrepræsentanterne, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, skal afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte lejere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige lejere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af lejerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens lejere.

For at sikre lejernes demokratiske rettigheder er det fastsat, at før beboerrepræsentanterne tager stilling til arbejderne, skal de afholde et beboermøde til drøftelse af udlejerens forslag og beregninger.

Beboerrepræsentanternes adgang til at indgå aftale med udlejer om forbedringsarbejder efter bestemmelsen retter sig primært mod fællesarbejder i ejendommen. Der kan dog også være tale om forbedringsarbejder, der vedrører dele af ejendommen eller arbejder, som skal gennemføres i enkelte lejemål, og dermed ikke har betydning for alle lejere i ejendommen. Bestemmelsen angiver derfor nogle procedurer til beskyttelse af mindretallet.

Beboerrepræsentanterne kan kun tiltræde lejeforhøjelser, såfremt et flertal af de fremmødte lejere er enige i gennemførelse af arbejderne. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at beboerrepræsentanterne efter beboermødet skriftligt skal orientere samtlige lejere om udfaldet af mødet med oplysning om, at mindst 1/4 af lejerne inden 2 uger efter modtagelsen af orienteringen kan forlange, at beboerrepræsentanterne afholder en urafstemning blandt ejendommens lejere. Ved urafstemningen skal der være et almindeligt flertal for gennemførelsen af arbejderne blandt de afgivne stemmer.

Overholder beboerrepræsentationen ikke de nævnte krav, medfører det, at aftalen med udlejer efter bestemmelsen, vil være ugyldig.

I stk. 3 foreslås, at det i stk. 1, nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. reglerne i § 203.

Om de nærmere regler om regulering af beløb efter udviklingen i nettoprisindekset henvises til kapitel 25.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.15.1.2. og 2.15.2.2.

Til § 140.

I § 140 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at individuelle forbedringer, jf. bestemmelsen i § 138, ikke kan aftales før indgåelse af lejeaftalen. Herudover kan de i § 138 nævnte gyldighedskrav ikke fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at beboerrepræsentanternes kompetence, jf. § 139, ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Den foreslåede bestemmelse er ny, men der er tale om en kodificering af gældende ret. Der er således ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændring i den gældende retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.15.1.4. og 2.15.2.4.

Til § 141

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 8, gælder, at de i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om lejerenes ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.

I § 141 foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 139 om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.

Bestemmelsen giver huslejenævnet kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt en aftale indgået mellem beboerrepræsentanterne og udlejereren efter § 139 er åbenbart urimelig.

Den foreslåede bestemmelse viderefører gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 8, for så vidt angår huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelser i tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til den gældende lejelovs § 66 a om forbedringsarbejder, er åbenbart urimelig. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.15.1.3. og 2.15.2.3.

Til § 142.

Efter den gældende lejelovs § 28 må lejeren ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 29 og 30 nævnte.

I § 142 foreslås, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 143-146 nævnte.

Bestemmelsen fastslår, at lejeren ikke må foretage ændringer på udlejerens ejendom, medmindre andet er aftalt eller følger af reglerne i § 143 om lejerenes installationsret, § 144 om lejerenes ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, § 145 om lejerenes ret til skiltning for lejere af blandede lejemål m.v. og § 146 om lejerenes råderet.

Bestemmelsen er i forhold til den gældende udvidet med en henvisning til reglerne om lejerenes råderet. Udvidelsen er begrundet i sammenskrivningen af de forskellige regelsæt og er alene af redaktionel karakter

For at forebygge tvister om, hvorvidt udlejereren har givet samtykke efter bestemmelsen, vil det være i parternes interesse, at samtykke gives skriftligt.

Hvis offentlige myndigheder kræver bestemte ændringer i det lejede eller opsætning af særlige installationer, vil ændringerne kræve udlejerens godkendelse. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren allerede har ret til at foretage ændringerne efter lejeaftalen eller loven.

Bliver udlejereren i løbet af lejeperioden opmærksom på, at lejeren har foretaget forandringer i det lejede uden udlejerens samtykke, vil der kunne foreligge misligholdelse, som kan danne

grundlag for udlejerens ophævelse af lejeaftalen og i givet fald være erstatningspådragende for lejerens.

Lejerens pligt til at retablere lejemålet ved fraflytning afhænger af, om lejerens har fået samtykke til forbedringen eller ej. Hvis lejerens har fået udlejerens accept til at udføre arbejdet, har lejerens kun pligt til at retablere lejemålet, hvis udlejerens i forbindelse med accepten har taget forbehold om reetablering. Dette fremgår af § 189, stk. 2. Det følger af denne bestemmelse, at hvis lejerens har foretaget ændringer i det lejede med udlejerens samtykke efter § 142, kan udlejerens kun kræve reetablering, når udlejerens har taget forbehold herom, da samtykket blev meddelt. Det er en forudsætning for lejerens ret til ikke at skulle foretage reetablering, at arbejdet er udført håndværksmæssigt forsvarligt.

Har udlejerens givet samtykke til en forandring, vil dette også være bindende for senere erhververe af ejendommen, jf. § 17.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.1. og 2.16.2.1.

Til § 143.

Efter den gældende lejelovs § 29 har lejerens under iagttagelse af reglerne herom ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede.

Endvidere har lejerens af en beboelseslejlighed ret til efter reglerne i lov om social service at installere hjælpemidler i såvel selve boligen som på fællesarealer. Det er en forudsætning herfor, at kommunen garanterer for betaling af reetableringsudgifterne ved lejerens fraflytning.

Der henvises til lovforslagets almindelig bemærkninger pkt. 2.16.1.1.

I § 143, stk. 1, foreslås, at lejerens har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejerens skal give meddelelse til udlejerens, inden lejerens foretager installationen.

Bestemmelsen sikrer lejerens en ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Ved sædvanlige installationer skal forstås almindeligt forekommende tekniske hjælpemidler på installationstidspunktet. Det må afgøres ud fra en konkret vurdering, hvad der må anses for at være en "sædvanlig installation". Som sædvanlige installationer henregnes almindeligvis fx hårde hvidevarer, herunder komfurer, køleskabe, fryser, emhætter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumbler, samt telefon og internetadgang. Installation af en brusekabine kan også være omfattet af lejerens installationsret. Dette gælder endvidere mindre ventilationsanlæg og elvandvarmere. Installation af en brændeovn eller et spabad i en etageejendom vil derimod som udgangspunkt ikke være sædvanlige installationer.

Hvis lejerens foretager en installation efter bestemmelsen, er det en forudsætning, at installationen lever op til de eventuelle myndighedskrav, der stilles til sådanne installationer.

Inden lejerens foretager installationen, skal lejerens give besked til udlejerens. Med bestemmelsen får udlejerens mulighed for at vurdere, om ejendommens el- og afløbskapacitet er tilstrækkelig for pågældende installation. Udlejerens kan således nægte lejerens at foretage den pågældende installation, hvis udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Tillader ejendommens el- og afløbskapacitet ikke, at alle lejere fx kan installere en vaskemaskine, kan udlejerens ikke under henvisning hertil modsætte sig de første lejere, som ønsker at installere en vaskemaskine. Når kapaciteten er opbrugt, kan udlejerens imidlertid godt modsætte sig installationen af flere

vaskemaskiner. Udlejeren kan ikke nægte lejerens at installere en vaskemaskine blot ved at henvise til, at der er et fælles vaskeri i ejendommen.

Hvis udlejeren vurderer, at kapaciteten i ejendommen er opbrugt, men lejerens selv afhjælper dette, fx ved at øge eltilførslen på egen bekostning, kan udlejeren ikke modsætte sig installationen. Hvis udlejeren øger kapaciteten, kan udlejeren påligne lejerens en lejeforhøjelse svarende til den øgede brugsværdi.

Hvis lejerens har foretaget installationen uden forinden at give meddelelse til udlejeren, giver dette ikke i sig selv udlejeren adgang til at modsætte sig installationen eller til at opsige eller ophæve lejeaftalen. Der er således alene tale om en ordensforskrift.

Foretager lejerens derimod en installation, som ikke opfylder de krav, der stilles i lovgivning m.v., vil udlejeren kunne forlange, at lejerens lovliggør installationen. Gør lejerens ikke dette, vil udlejeren efter omstændighederne kunne opsige eller ophæve lejeaftalen.

Lejerens er erstatningsansvarlig for eventuelle skader, som opstår som følge af lejerens egne installationer, jf. § 143, stk. 3. Erstatningspligten gælder såvel i forhold til udlejeren som til andre lejere. Foretager lejerens således en installation, bærer lejerens risikoen for enhver skade, som installationen bevirker, jf. mere herom nedenfor i bemærkningerne til stk. 3.

Udfører lejerens installationer efter bestemmelsen, kan han medtage dem, når han fraflytter lejemålet. Det er dog en forudsætning, at lejerens bringer det lejede i samme stand, som det var, før installationen blev foretaget, jf. § 189, stk. 1.

I *stk. 2, 1. og 2. pkt.*, foreslås, at lejerens af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. i det lejede og efter udlejeren anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejerens skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejeren.

Formålet med bestemmelsen er at give personer med særlige behov mulighed for at blive i eget hjem. Lejerens har efter denne bestemmelse ret til at installere de hjælpemidler, som kommunen yder støtte til efter lov om social service. Efter den gældende § 116 i lov om social service kan kommunen yde hjælp til at installere hjælpemidler til personer med varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Hjælpen kan ydes til såvel indretning af selve boligen som til særlige indretninger på ejendommens fællesarealer. Under installationsretten på fællesarealer kan fx høre etablering af et håndgreb ved gadedøren.

Det er en forudsætning for lejerens installationsret, at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Der er ikke i bestemmelsen knyttet en sanktion til lejerens manglende meddelelse til udlejeren om opsætning af hjælpemidler. Har lejerens efter bestemmelsen ret til at montere det pågældende hjælpemiddel, men undladt at sende en forudgående orientering herom til udlejeren, vil undladelsen ikke i sig selv kunne sanktioneres.

Lejerens har pligt til at sende en skriftlig anmeldelse af de påtænkte installationer til udlejeren, inden installationen sker. Udlejeren skal have mulighed for at vurdere, om der kan være behov for at pege på en anden placering af hjælpemidlet på fællesarealerne, hvorfor den nærmere placering må fremgå af anmeldelsen til udlejeren. Udlejeren skal fremkomme med saglige og rimelige grunde, hvis udlejeren vil anvise en anden placering af hjælpemidlet end den, som er forudsat af lejerens i dennes anmeldelse. En grund til at anvise en anden placering kan fx være, at udlejeren kan godtgøre, at den planlagte placering vil være til gene eller måske endda til fare for de øvrige beboere i ejendommen. I særlige tilfælde, fx hvis en installation vil

vanskeliggøre passage i en trappeopgang, og der ikke er andre muligheder for placering, skal udlejeren kunne modsætte sig de påtænkte arbejder.

I stk. 2, 3. og 4. pkt., foreslås, at lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejeren ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejeren kan nægte lejeren at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

Udlejeren skal skriftligt gøre indsigelse over for lejeren, hvis udlejeren finder, at installationerne vil være til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere. Da der er tale om pligtmæssig reklamation, påhviler forsendelsesrisikoen lejeren.

I stk. 3 foreslås, at lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, lejeren har foretaget. Udlejeren kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Det er lejeren, der har valget med hensyn til, hvilken form for sikkerhedsstillelse der skal ske. Udlejeren kan alene gøre indsigelse imod sikkerhedsstillelsens omfang. Hvis lejeren har en forsikring, som dækker forholdet, kan udlejeren ikke forlange yderligere sikkerhedsstillelse.

Har udlejeren efter denne bestemmelse krævet sikkerhedsstillelse, og kan lejeren ikke dokumentere en sådan, må lejeren undlade at foretage installationen. Foretager lejeren alligevel denne, vil der efter omstændighederne kunne være tale om misligholdelse, som giver udlejeren mulighed for at opsige eller ophæve lejeaftalen.

Erstatningspligten gælder både i forhold til udlejeren og til andre lejere i ejendommen. Lejerens ansvar for tings- eller personskaade, som lejerens installation forårsager, er objektivt, hvorfor lejeren også bærer ansvaret for hændelige skader, som installationen bevirker.

Udlejerens krav om sikkerhedsstillelse skal rejses straks på det tidspunkt, hvor udlejeren bliver bekendt med lejerens ønske om at foretage en installation, eller når udlejeren bliver opmærksom på, at lejeren har foretaget en installation, uden at udlejeren har modtaget besked herom. Reagerer udlejeren ikke på de nævnte tidspunkter, vil udlejeren fortabe sin ret til at gøre bestemmelsen gældende.

Har lejeren en forsikring, som dækker en eventuel skade som følge af installationen, kan udlejeren ikke samtidig kræve sikkerhedsstillelse efter bestemmelsen. Findes der ingen forsikring, kan udlejeren kræve, at der stilles en anden form for sikkerhed, som udmåles under hensyn til installationens og lejemålets art.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 29, stk. 1, 9 og 10, i den gældende lejelov om lejerens ret til at foretage sædvanlige installationer. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.1. og 2.16.2.1.

Til § 144.

Lejeren har endvidere under iagttagelse af reglerne herom ret til at anbringe antenne på ejendommen til modtagelse af radio- og tv-programmer.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.1.

I § 144, stk. 1, 1. og 2. pkt., foreslås, at lejeren efter udlejers anvisning har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 2. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til

fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at lejeren kan få adgang til de programmer, som lejeren ønsker. Det er op til lejeren at vurdere, om den individuelle signalforsyning skal etableres ved antenne eller kabelfremføring. Efter bestemmelsen har lejeren således som udgangspunkt ret til at anbringe antenne på ejendommen til modtagelse af tv- eller radioprogrammer. En antenne omfatter alle former for installationer til signalforsyning til radio og tv, herunder parabolantenner. Endvidere kan lejeren lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og fjernsynsprogrammer eller elektroniske kommunikationstjenester, herunder internet og telefoni, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv m.v. i området.

Retten gælder, selv om udlejeren leverer fælles radio- og tv-signaler i ejendommen. Udlejeren kan således ikke nægte lejeren at etablere en antenne ved at henvise til, at der allerede findes kabel-tv i ejendommen, hvis de ønskede programmer ikke sendes i dette anlæg.

Hvis antennen kan opsættes inde i lejemålet, vil installationen kunne være omfattet af reglen i § 143, stk. 1. Dette kan fx være tilfældet, hvis der er mulighed for at montere en antenne på en lukket altan. Det er kun, hvor antennen skal opsættes uden for lejemålet, at det er relevant at anvende reglen i § 144, stk. 1. Er det således nødvendigt at anbringe antennen udvendigt for at modtage signaler, er der tale om anbringelse på ejendommen, og etablering skal ske inden for rammerne af § 144, stk. 1-6.

Som det fremgår af bestemmelsen, har udlejeren ret til at anvise, hvor på ejendommen antennen skal opsættes. Ønsker udlejeren at benytte sig af muligheden for at anvise en placering af antennen, skal dette ske inden for rimelige rammer. Det vil sige, at udlejeren ikke må lægge lejeren urimelige hindringer i vejen for opsætningen af antennen, herunder uforholdsmæssigt store udgifter til opsætningen. Det kan være hensigtsmæssigt, at udlejeren opstiller nærmere forskrifter for placering af eventuelle individuelle antenner enten i lejekontrakten eller i en husorden.

Udlejeren skal sikre lejeren adgang til særlige rum eller installationer, hvis det er nødvendigt for lejeren at få adgang til sådanne for at kunne etablere signalforsyningen.

I stk. 1, 3. pkt., foreslås, at hvis flere lejere har samme ønske om at opsætte en antenne m.v., kan de beslutte at etablere et fællesanlæg. Det er ikke hensigten, at nogle lejes etablering af et fællesantenneanlæg i ejendommen skal medføre administrative forpligtelser for udlejeren.

Lejerens adgang til at opsætte antenne eller etablere fællesantenneanlæg ændrer ikke på en eventuel aftalemæssig forpligtelse til at betale til de faste udgifter ved udlejerens fællesantenneanlæg, jf. reglerne om lejerens betaling til fællesantenne m.v. i kapitel 8.

Har lejeren installeret en individuel antenne eller været tilsluttet et fællesantenneanlæg, som drives af en antenneforening i ejendommen, kan udlejeren ved lejerens fraflytning eller antenneforeningens nedlæggelse kræve antennen nedtaget og stille krav om retablering, hvor dette er nødvendigt.

I stk. 2 foreslås, at lejerens ret efter stk. 1 ikke gælder, hvis udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere

ikke, hvis lejereren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Retten til at opsætte antenne eller etablere tilslutning til kabel-tv er underlagt visse begrænsninger. Anbringelsen kan eksempelvis være til ulempe for ejendommen eller dens lejere på grund af konstruktive forhold. Udlejereren kan ikke nægte opsætningen ud fra rent æstetiske hensyn. Det vil sige, at udlejereren ikke blot kan henvise til, at antennen vil skæmme ejendommen. Endelig må den ikke være i strid med anden lovgivning, herunder planlovgivning, bygningsfredning m.v.,

Udlejereren kan nægte opsætningen af en antenne m.v., hvis lejereren kan få adgang til et ønsket program gennem en fælles tv-forsyning eller et af lejerne etableret fælles anlæg. Årsagen til, at lejereren ikke kan modtage et ønsket program, kan fx skyldes, at et eksisterende fællesantenneanlæg, der fordeler det pågældende program, ikke er dimensioneret til flere tilslutninger. Hvis det ønskede program ikke tilbydes i fællesantenneanlægget, eller lejereren ikke kan få adgang til dette, har lejereren ret til at opsætte en individuel antenne.

For så vidt angår etablering af internetadgang kan dette ske, uanset om der allerede findes et eksisterende fælles anlæg. Det er således op til den enkelte lejer at beslutte, om tilslutning skal ske som led i en fælles eller en individuel løsning.

I *stk. 3* foreslås, at lejereren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af antennen. Udlejereren kan forlange, at lejereren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod lejereren, som opstår som følge af antennen, herunder udgifter til nedtagning af antennen og reetablering ved lejerens fraflytning, jf. *stk. 7*.

Udgifter til nedtagning m.v. kan udspringe af nedtagning af antenne, herunder kabler, og udbedring af huller o. lign., der er en følge af opsætning af antenne og kabelføring. Det må bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvad der skal forstås ved et rimeligt depositum. Størrelsen af beløbet vil bl.a. afhænge af antennens karakter. Som led i udlejerens fastsættelse af et rimeligt depositum, kan det være nødvendigt for udlejereren at rette henvendelse til leverandøren af antennen m.v.

Er flere lejere gået sammen om at etablere en antenne og dannet en antenneforening, kan udlejereren ikke kræve sikkerhedsstillelse fra den enkelte deltager i foreningen. Udlejereren kan i stedet kræve sikkerhedsstillelse fra foreningen.

I *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås, at ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter *stk. 1*, kan udlejereren forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget.

Bestemmelsen omhandler den situation, hvor flere lejere uden udlejerens deltagelse etablerer et fællesantenneanlæg i ejendommen efter *stk. 1*. Udlejereren kan i så fald forlange, at fællesantenneanlægget skal etableres og drives af en antenneforening. Udlejereren kan på den måde sikre sig, at der ikke opstår tvivl om, hvem udlejereren med frigørende virkning kan rette henvendelse til i spørgsmål angående antennen.

I *stk. 4, 2.-4. pkt.*, foreslås, at der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejereren, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejereren med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer.

Forlanger udlejereren, at der skal stiftes en antenneforening, følger det af bestemmelsen, at der skal vælges en bestyrelse for foreningen. Det påhviler som nævnt i bestemmelsen bestyrelsen

at give udlejeren besked om, hvem der sidder i bestyrelsen. Udlejeren skal endvidere have et eksemplar af foreningens vedtægter.

Der findes ingen nærmere regler om antenneforeninger. Der findes imidlertid standardvedtægter for antenneforeninger, som tilbydes af forskellige udbydere, herunder fra hjemmesider på internettet. I henhold til disse standardvedtægter hæfter antenneforeningen kun for sine forpligtelser overfor udlejeren med den forening til enhver tid tilhørende formue. Der påhviler hverken foreningens medlemmer eller bestyrelsen nogen personlig hæftelse.

I stk. 4, 5.-7. pkt., foreslås, at antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejeren kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod foreningen, herunder udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Da antenneforeningen efter forslaget er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af lejernes fællesantenneanlæg, skal vedtægterne, selv om det vil være overladt til foreningen at fastlægge det nærmere indhold af disse, indeholde bestemmelse om, at antenneforeningen skal tegne en ansvarsforsikring til dækning af skader, som forårsages af antenneanlægget. Vedtægterne skal endvidere indeholde bestemmelse om, at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne som følge af antenneanlæggets nedtagning m.v.

Endelig foreslås, at udlejeren også i forhold til en antenneforening kan stille krav om et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod foreningen, herunder udgifter til nedtagning af fællesantenneanlægget og retablering, jf. ovenfor ad bemærkningerne til § 143. stk. 3.

I stk. 5 foreslås, at ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 4, kan udlejeren kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering.

Et eksempel på en væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som antenneforeningen har, kan være, at foreningen trods udlejerens indsigelse ikke tegner en behørig forsikring. Antenneforeningens hæftelse i forhold til udlejeren må afklares på grundlag af almindelige foreningsretlige regler.

I stk. 6 foreslås, at stk. 4 og 5 gælder tilsvarende for lejernes etablering af fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren, hvis flere lejere ønsker at etablere en fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan forlange, at de pågældende lejere stifter en forening, som står for etablering og drift af den fælles forsyning. Udlejeren kan også i den sammenhæng kræve anlægget til den fælles forsyning nedtaget samt retablering, hvis lejerne gør sig skyldige i væsentlig tilsidesættelse af de pligter, der følger af stk. 4.

I stk. 7 foreslås, at har lejeren opsat egen antenne efter stk. 1 eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejeren kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejeren i tilfælde af lejerens fraflytning kan kræve, at lejeren skal tage antennen ned og udbedre eventuelle huller og andet, som er forårsaget af monteringen af antennen. Udlejeren kan også kræve retablering, når en lejer, der har været tilsluttet et fællesantenneanlæg, flytter.

Der gælder ingen pligt til retablering, når der er tale om tilslutning til elektroniske kommunikationstjenester, herunder bredbånd. Disse installationer udgør ikke et sådant indgreb i ejendommen, at retablering kan kræves. Har flere lejere været sammen om at etablere bredbånd m.v., gælder der ligeledes ikke retableringspligt for disse.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 29, stk. 2-8, i den gældende lejelov om lejerens ret til at opsætte antenne på ejendommen og til at etablere adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.1. og 2.16.2.1.

Til § 145.

Efter den gældende lejelovs § 30 har lejer af et blandet lejemål ret til at opsætte skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter forretningens og ejendommens art. Bestemmelsen omfatter endvidere en ret for lejer til at opsætte markiser, udhængsskabe, automater m.v. Endvidere indeholder bestemmelsen regler om lejerens pligt til at holde en forretningen eller lignende åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang.

Der henvises til lovforslagets almindelige bestemmelser pkt. 2.16.1.1.

I § 145, stk. 1, foreslås, at lejer har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter arten af lejerens forretning og ejendommen. Lejer har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lignende i sædvanligt omfang.

Bestemmelsen er kun relevant for blandede lejemål. Rene erhvervslejemål er omfattet af den tilsvarende bestemmelse i erhvervslejelovens § 39, stk. 1. Bestemmelsen hjemler derimod ikke lejere af rene beboelseslejemål ret til skiltning m.v. Dette gælder dog ikke opsætning af et almindeligt navneskilt på eller ved indgangsdøren.

Opsætning af skilte, markiser, udhængsskabe, automater og lignende, skal ske i overensstemmelse med, hvad der er sædvanligt for forretningens art, eventuelle offentligretlige regler og med fornødne myndighedsgodkendelser. Skiltningen skal ske på den del af facaden, som hører til det lejede og må ikke virke unødigt skæmmende på ejendommen. Om skiltningen ligger inden for de rammer, bestemmelsen angiver, må vurderes konkret.

Retten til at skilte m.v. er deklaratorisk og kan fraviges ved aftale. Parterne kan derfor i lejeaftalen frit indsætte vilkår, som begrænser lejerens skiltningsret. Udlejer kan således fx betinge sig ret til at godkende placeringen, inden skilte kan opsættes. Udlejer kan ikke modsætte sig indholdet af skiltet, når der er tale om sædvanlig skiltning, medmindre andet er aftalt.

Hvis en lejer skiltning påfører en anden lejer gener, vil denne lejer kunne gøre gældende over for udlejer, at der foreligger en mangel.

I stk. 2 foreslås, at lejer af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke uanset modstående aftale pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00.

Reglen er ligesom stk. 1 alene relevant for blandede lejemål og fastslår, at lejere af butikker eller en beværtning er forpligtet til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt

omfang. En nærmere fastlæggelse af, hvad der er sædvanlig drift, må afgøres på baggrund af en konkret vurdering med udgangspunkt i forretningens karakter. Bestemmelsen er identisk med erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 1. og 2. pkt.

Opfylder lejeren ikke sine forpligtelser til at holde forretningen åben, vil lejeaftalen efter omstændighederne kunne ophæves. Det fremgår således af bestemmelsen i lejelovens § 183, stk. 1, nr. 10, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.

Der er som udgangspunkt intet til hinder for, at åbningstiderne aftales nærmere i lejekontrakten. Bestemmelsens 2. pkt. indeholder dog en ufravigelig begrænsning i, hvad der kan aftales om åbningstider.

Ved "butiksfællesskaber" forstås butikker på handelsstrøg, gågader, storcentre og lignende, som indgår i et fællesskab til varetagelse af de medvirkendes handelsinteresse, herunder fælles åbningstider.

Bestemmelsen viderefører med en sproglig ændring § 30 i den gældende lejelov om lejerens ret til at foretage skiltning på ejendommen samt om åbningstider for butikker m.v. Det foreslås dog, at stk. 2, 3. pkt. i bestemmelsen udgår, idet det vurderes, at denne del af bestemmelsen, som har karakter af en overgangsbestemmelse, ikke længere har nogen betydning. Bestemmelsen omhandler muligheden for at kunne påberåbe sig særlige vilkår om åbningstider i lejeaftaler indgået inden den 1. juli 1995. Sådanne vilkår har kunnet gøres gældende indtil den 1. juli 2010. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.1 og 2.16.2.1.

Til § 146.

Efter den gældende lejelovs § 62 a har lejeren ret til at udføre visse forbedringsarbejder i lejemålet. Efter reglerne kan lejeren uden forudgående tilladelse fra udlejeren udføre arbejder i lejemålet og få økonomisk kompensation herfor ved fraflytning af lejemålet.

De nærmere regler om, hvilke forbedringsarbejder lejeren har ret til at udføre og få økonomisk godtgørelse for, er fastsat i bekendtgørelse nr. 845 af 30. september 1994 om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer m.v. i privat byggeri.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.2.

I § 146, stk. 1, foreslås, at lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder m.v. i lejligheden og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte udgifter efter reglerne i stk. 4-8. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af disse arbejder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremlejeforhold efter § 159 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 174.

Bestemmelsen indeholder reglerne om lejerens råderet, som giver den enkelte beboelseslejer ret til efter de i bestemmelsen fastsatte regler at foretage en række forbedringer m.v. i boligen og ved fraflytning få godtgørelse fra udlejeren for en del af de afholdte udgifter. Der skal være tale om forbedringer af det enkelte lejemål, som ikke vedrører hele ejendommens forsyning, udseende m.v. Råderetten gælder ikke for lejere i fremlejeforhold efter § 159 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 174. Retten gælder heller ikke for lejere af værelser.

De arbejder, som lejeren udfører efter bestemmelsen, bliver udlejerens ejendom. Udlejeren har derfor vedligeholdelsespligten, medmindre der er truffet gyldig aftale om en anden

fordeling af vedligeholdelsespligten. Som følge heraf har lejerens ved fraflytning ikke ret til at bortfjerne forbedringerne eller ret til at sælge forbedringerne til en ny lejer. Dette gælder både i nedskrivningsperioden og efter udløbet af denne.

Efter forslaget bemyndiges boligministeren til at foretage den nærmere afgrænsning af, hvilke arbejder der skal omfattes af råderetten. Det er tanken at udmønte bemyndigelsen i en bekendtgørelse, som indeholder en positivliste over omfattede forbedringsarbejder m.v. De arbejder, der i den enkelte bolig vil kunne ligge inden for rammerne af råderetsarbejder, vil kunne være energibesparende foranstaltninger som efterisolering, opsætning af forsatsvinduer, montering eller udskiftning af termostatventiler og andre ressourcebesparende foranstaltninger. Herudover vil forbedringsarbejder i køkken og bad typisk være omfattet af lejerens råderet.

Den liste over arbejder omfattet af råderetten, der i medfør af bemyndigelsen til boligministeren vil blive udarbejdet, vil være udtømmende og kan ikke fraviges ved aftale. Endvidere gælder, at arbejderne skal være rimelige, hensigtsmæssige og have en acceptabel kvalitet. De skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt. Stilles der i lovgivningen krav om autoriserede håndværkere, skal dette krav opfyldes.

Der er ikke i bestemmelsen fastsat forbud mod eget arbejde, men der kan ikke opnås godtgørelse for eget arbejde og materialeudgifter i denne forbindelse, jf. bemærkningerne til stk. 5.

Råderetten omfatter kun mulighed for at gennemføre arbejder i boligen. Arbejder, der vedrører selve ejendommen, som fx hulmursisolering og vinduesudskiftning, ligger uden for anvendelsesområdet.

I *stk. 2* foreslås, at lejerens forudgående skal anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejerens. Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejerens. § 143, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Lejere, der ønsker at udføre forbedringsarbejder, som er omfattet af råderetsbestemmelsen, skal anmelde arbejderne til udlejerens. Dette skal ske, inden arbejdet sættes i gang.

Da ansvaret for anmeldelsen påhviler lejerens, vil det være hensigtsmæssigt, at lejerens sender en skriftlig anmeldelse. Lejerens kan på den måde sikre sig bevis for, at anmeldelse er sendt til udlejerens, og at anmeldelsen indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til, at udlejerens kan vurdere anmeldelsen. Hvis lejerens ikke overholder kravet om forudgående anmeldelse til udlejerens, mister lejerens efter omstændighederne retten til godtgørelse.

Lejerens skal selv sørge for at indhente byggetilladelse eller foretage anmeldelse til bygningsmyndighederne, hvor dette kræves.

Endelig er lejerens erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af foretagne forbedringsarbejder omfattet af råderetten. Udlejerens kan kræve, at lejerens ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret, jf. henvisningen til lovens § 143, stk. 3.

I *stk. 3, 1. og 2. pkt.*, foreslås, at forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejerens kan nægte lejerens at forbedre det lejede, når særlig vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, fx særligt luksusprægede eller særligt energiforbrugende arbejder.

Udlejerens skal foretage en konkret og individuel vurdering af arbejdets karakter, herunder om der er tale om udskiftning eller ændring af forhold, som i øvrigt er nye og velfungerende.

Lejeren vil fx ikke være berettiget til at udskifte et køkken, der kun er få år gammelt. Dette må forudsætte en særlig aftale med udlejeren. Som eksempel på vægtige grunde til at nægte udførelsen af arbejder kan nævnes særligt luksusprægede og særligt energiforbrugende arbejder, som ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til at klare. Det må endvidere betragtes som uhensigtsmæssigt at udføre forbedringsarbejder m.v. i en ejendom, som er omfattet af en beslutning om kondemnering.

Endelig vil udlejeren som en særlig vægtig grund kunne anføre, at der i ejendommen er et uforholdsmæssigt stort antal lejligheder, hvor lejere udfører eller har udført forbedringer i henhold til bestemmelsen, og hvor godtgørelserne endnu ikke er helt nedskrevet. I en sådan situation vil udlejeren kunne risikere at skulle udbetale flere godtgørelser inden for kort tid og dermed blive påført en urimelig likviditetsmæssig byrde. Udlejeren vil også kunne modsætte sig forbedringsarbejder, hvis det må antages, at de ikke står i et rimeligt forhold til værdien af det lejede.

I stk. 3, 3. og 4. pkt., foreslås, at lejeren kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejeren ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne efter stk. 2. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Udlejeren skal senest 6 uger efter anmeldelsen skriftligt meddele lejereren et begrundet afslag, hvis udlejeren har særligt vægtige grunde til at nægte lejereren at udføre de påtænkte arbejder. 6-ugersfristen regnes fra det tidspunkt, hvor udlejeren har modtaget alle relevante oplysninger, det vil sige en tilstrækkelig beskrivelse af arbejdet med angivelse af udgifternes forventede størrelse.

Har udlejeren ikke gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse, kan lejereren påbegynde arbejderne.

Ved uenighed om lejerens ret til i lejligheden at gennemføre forbedringsarbejder efter bestemmelserne om råderet, kan spørgsmålet indbringes for huslejenævnet, jf. § 148.

I stk. 4 foreslås, at godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Udlejeren kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Udlejeren kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Når arbejderne er færdige, skal lejereren over for udlejeren dokumentere de afholdte udgifter, som skal påtegnes lejekontrakten. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder, som driver bygge- og anlægsvirksomhed, jf. stk. 5. Værdien af eventuelt eget arbejde og materialeudgifter i denne forbindelse medregnes ikke. Udlejeren kan reducere udgifterne, hvis de skønnes at være uforholdsmæssigt høje sammenlignet med de sædvanligt forekommende udgifter til den type arbejder. Indgår eksisterende installationer eller bygningsdele i arbejderne, kan det være hensigtsmæssigt for at undgå efterfølgende tvister, at udlejeren og lejereren, inden arbejderne går i gang, aftaler, med hvilken værdi de eksisterende installationer indgår i beregningen af godtgørelsen. Der skal ved værdiansættelsen tages hensyn til de eksisterende installationers restlevetid og kvalitet og til, om de er tidssvarende.

Uenighed om beregningen af godtgørelsen afgøres af huslejenævnet, jf. § 148.

I *stk. 5, 1.-3. pkt.*, foreslås, at godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter *stk. 4*, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 15.951 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 126.179 kr. Godtgørelse på mindre end 3.191 kr. udbetales ikke.

Det fremgår af bestemmelsen, inden for hvilke beløbsrammer lejereren kan forlange godtgørelse. Ved opgørelsen af de afholdte udgifter skal der reduceres for eventuel støtte efter anden lovgivning. Bestemmelsen fastsætter størrelsen af det bundfradrag, der ikke ydes godtgørelse til. Endvidere fastsætter bestemmelsen et maksimum for godtgørelsens størrelse. Endelig fastsætter bestemmelsen en bundgrænse for udbetaling af den nedskrevne godtgørelsen. Udgifter ud over de angivne rammer påhviler det lejereren selv at betale.

I *stk. 5, 4.-6. pkt.*, foreslås, at som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift, og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203.

Det følger af bestemmelsen, at det alene er udgifter til momsregistrerede virksomheder, der kan medregnes i ombygningsudgiften. Eget arbejde kan således ikke medtages.

Som andre beløbsgrænser i lejeloven foreslås, at de i bestemmelsen nævnte beløbsgrænser reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset, jf. § 203. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

I *stk. 6* foreslås, at der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter *stk. 7* kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen i *stk. 5*.

Det følger heraf, at der kan udføres flere forbedringsarbejder efter hinanden inden for det samlede maksimum. Bundfradraget skal imidlertid fratrækkes i forbindelse med beregning af godtgørelse for hvert enkelt forbedringsarbejde, og der sker nedskrivning af godtgørelsen for hvert enkelt arbejde for sig. Det kan derfor bedst betale sig at samle flere påtænkte arbejder i ét samlet arbejde, idet der i så fald kun skal indgå ét bundfradrag i beregningen.

Flere arbejder, der er udført samtidig, fx renovering af badeværelse og køkken, anses som ét arbejde, når lejereren har anmeldt dem som ét arbejde til udlejereren.

Der kan, efterhånden som et godtgørelsesbeløb nedskrives, skabes plads til godtgørelse for nye forbedringsarbejder inden for det fastsatte maksimum. Bundfradraget skal dog som ovenfor nævnt fratrækkes ved beregning af godtgørelse for hvert enkelt af de nye arbejder.

I *stk. 7* foreslås, at den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. for hvert år, forbedringen m.v. har været i brug, første gang dog først 2 år efter at forbedringen er taget i brug, medmindre anden nedskrivning aftales imellem lejereren og udlejereren under hensyn til arbejdernes karakter. Ibrugtagningsdatoen for forbedringen m.v. skal sammen med en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen påtegnes lejekontrakten.

Som følge af denne bestemmelse nedskrives den oprindeligt beregnede godtgørelse over 11 år fra det tidspunkt, forbedringen m.v. har været i brug. Den årlige nedskrivning sker med 10 pct. Der foretages første gang nedskrivning, når der er gået 2 år, fra forbedringen er taget i brug. Bestemmelsen åbner dog mulighed for, at der under hensyn til arbejdernes karakter kan aftales en anden nedskrivning. Alternative aftaler om nedskrivning af godtgørelsen kan såvel være mere fordelagtige som mindre fordelagtige for lejereren end nedskrivning efter 1. pkt. i bestemmelsen.

For at undgå tvivl derom senere skal både ibrugtagningsdatoen og en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen påtegnes lejekontrakten.

I *stk. 8* foreslås, at godtgørelsen udbetales af udlejeren ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendebragt, jf. § 189, stk. 3. Udlejeren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Det følger af bestemmelsen, at flytter lejer, inden godtgørelsen er fuldt nedskrevet, udbetales restgodtgørelsen til lejeren, der kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens eventuelle forpligtelser over for udlejeren. Hvis lejeren flytter, men andre personer i husstanden fortsætter lejemålet, skal der ikke udbetales godtgørelse. Nedskrivningen af godtgørelsen påvirkes heller ikke.

Udbetaling af godtgørelse kræver, at arbejderne er færdiggjort på fraflytningstidspunktet. Det følger således af bestemmelsen, at har lejeren iværksat forbedringsarbejder mod godtgørelse ved fraflytning, og er disse ikke tilendebragt, når lejeren fraflytter boligen, kan udlejeren enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve erstatning, jf. § 189, stk. 3. Lejeren kan også forlange at retablere boligen, hvis det er den billigste løsning for lejeren. Ved retablering har lejeren ikke krav på godtgørelse. Udlejeren kan endelig vælge selv at færdiggøre forbedringsarbejderne. I dette tilfælde vil der ikke skulle udbetales godtgørelse, og udlejeren vil kunne beregne en forbedringsforhøjelse efter lovgivningens almindelige regler og opkræve denne ved genudlejning.

I *stk. 9* foreslås, at i nedskrivningsperioden, jf. stk. 7, kan en ny lejer ved genudlejning enten vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 129. Ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 129.

Hvis den lejer, der har udført forbedringerne, fraflytter, kan en ny lejer vælge imellem at indtræde i den fraflyttende lejers godtgørelsesrettigheder overfor udlejeren eller at betale en forbedringsforhøjelse for forbedringerne. Det er op til den nye lejer at beslutte, hvilken af de to muligheder lejeren ønsker. Det er omfattet af udlejers loyale oplysningspligt at gøre den nye lejer bekendt med arbejderne og denne valgmulighed.

Hvis lejeren ønsker at indtræde i den fraflyttende lejers rettigheder, må lejeren indbetale den nedskrevne godtgørelse til udlejeren, hvorefter lejeren har krav på udbetaling af en yderligere nedskreven godtgørelse ved sin fraflytning. Dette forudsætter, at afskrivningsperioden ikke er udløbet på tidspunktet for lejerens fraflytning. Den nye lejer skal som udgangspunkt indbetale et beløb, der svarer til det beløb, som udlejeren har godtgjort den fraflyttede lejer.

Hvis den nye lejer ikke ønsker at indtræde i den fraflyttede lejers rettigheder til godtgørelse, kan udlejeren beregne sig en lejeforhøjelse som følge af de udførte forbedringsarbejder. Beregningen af forbedringsforhøjelsen sker efter de sædvanlige regler om lejeforhøjelser som følge af udlejers forbedringer, jf. § 129.

I *stk. 10* foreslås, at flytter en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejeren efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, har lejeren ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 7 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejeren, jf. stk. 8.

Har den nye lejer betalt godtgørelsen, og flytter lejeren inden godtgørelsen er fuldt nedskrevet, har vedkommende efter bestemmelsen ret til at få udbetalt restgodtgørelsen.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 62 a i den gældende lejelov om lejerens råderet. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.2. og 2.16.2.2.

Til § 147.

Efter den gældende lejelovs § 46 a, stk. 3, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at energibesparende arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan for en ejendom med uforholdsmæssigt store udgifter til varme m.v. gennemføres. Det er en forudsætning, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til den lejeforhøjelse, som følger af arbejdernes gennemførelse.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.3.

I § 147, 1. og 2. pkt., foreslås, at leverer udlejeren varme og opvarmning af brugsvand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, der er angivet i en energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Foreligger der ikke en energimærkning med tilhørende energiplan, kan lejerne, såfremt forholdet er omfattet af 1. pkt., kræve, at udlejeren får udført en sådan.

Formålet med bestemmelsen er at sikre lejere i ejendomme med store varmeudgifter mulighed for at forlange gennemførelse af energibesparende foranstaltninger i ejendommen. Det vil typisk være lejere i ældre, dårligt isolerede ejendomme, som kan have en interesse i at få gennemført arbejder efter bestemmelsen.

Efter bestemmelsen har lejere i ejendomme med stor varmeudgift i forhold til lejen adgang til at forlange gennemførelse af energibesparende foranstaltninger, når de samtidig accepterer en lejeforhøjelse til dækning af udgifterne ved foranstaltningernes gennemførelse. Det er det senest udsendte varmeregnskab for et år, som er afgørende for, om lejerne kan kræve gennemførelse af foranstaltningerne.

Udlejeren har typisk ikke samme interesse som lejerne i at foretage disse arbejder, da det er lejerne, der betaler udgiften til varme. Lejerne har derimod stor interesse i arbejdernes udførelse, og det er baggrunden for, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan forlange, at de af energikonsulenten nævnte arbejder udføres. Lejerne har kun mulighed for at kræve en del af de arbejder udført, som nævnes i den af energikonsulenten udarbejdede rapport.

Foreligger der ikke en energimærkning, kan lejerne forlange, at udlejeren får udarbejdet en energimærkning.

I § 147, 3. pkt., foreslås, at det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 130, stk. 2.

Det er således en forudsætning for, at lejerne kan kræve arbejderne gennemført, at beboerrepræsentanterne eller lejerne på forhånd giver tilslutning til en lejeforhøjelse efter bestemmelserne i lovens kapitel 14 om forbedringer, således at udlejeren får dækning for de udgifter, der måtte følge af arbejdernes gennemførelse.

Den lejeforhøjelse, der udspringer af arbejdernes gennemførelse, adskiller sig dog på ét punkt fra de sædvanlige forbedringsforhøjelser, idet lejeforhøjelse for disse arbejder ikke er begrænset af det lejedes værdi. Hvis beboerrepræsentanterne eller et lejerflertal efter bestemmelsen forlanger energibesparende arbejder udført og giver tilslutning til en lejeforhøjelse, vil udgangspunktet være, at forbedringsforhøjelsen ikke kan kræves nedbragt, selvom den overstiger forøgelsen af det lejedes værdi.

Bestemmelsen viderefører § 46 a, stk. 3, i den gældende lejelov om beboerrepræsentanternes eller lejerflertallets adgang til at forlange energibesparende arbejder gennemført. Der er ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.3. og 2.16.2.3.

Til § 148.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 8, træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, og tvister om deposita efter § 29, stk. 4 og 5.

Endvidere træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.

Ligeledes træffer huslejenævnet efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 7, afgørelse i tvister om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, om lejerens ret til at forlange energibesparende arbejder udført.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 27 a afgør huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lejelovens § 46 a, stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejeren at udføre de nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

I § 148, stk. 1, foreslås, at tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

Som anført indledningsvist afgør huslejenævnet efter de gældende regler tvister om deposita til sikkerhed for udgifter til nedtagning af en antenne efter § 144, stk. 3 og 4, om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 143, stk. 2, samt om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 146, herunder tvister om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 145, stk. 5, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v., og tvister om beregning af lejeforhøjelse efter § 146, stk. 9.

Som følge af udvidelsen af huslejenævnets kompetence vil nævnet derudover blandt andet kunne træffe afgørelse ved uenighed om, hvorvidt en given foranstaltning er omfattet af lejerens installationsret.

I stk. 2 foreslås, at huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne afgør, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lovens § 147.

Det følger af bestemmelsen, at huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse ved uenighed mellem udlejeren og lejerne om betingelserne er opfyldt, for at lejerne kan kræve energibesparende arbejder udført.

I *stk. 3* foreslås, at nævnet kan pålægge udlejeren at udføre de i *stk. 2* nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes udførelse.

Nævnet kan pålægge udlejeren at udføre de arbejder, som lejerne kræver gennemført efter § 147, og fastsætte en tidsfrist for arbejdets udførelse. Såfremt udlejeren ikke overholder nævnets frister, kan lejerne anmode Grundejernes Investeringsfond om at udføre arbejderne i udlejerens navn.

Bestemmelsen viderefører de dele af § 106, *stk. 1*, nr. 5, 7 og 8, i den gældende lejelov, som omhandler huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i tvister om deposita efter § 29, *stk. 4* og 5, om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, *stk. 9*, om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, *stk. 3*, og om lejerens råderet efter § 62 a. Bestemmelsen viderefører endvidere § 27 a og 27 b i boligreguleringsloven om huslejenævnets kompetence i ejendomme i regulerede kommuner ved uenighed om lejerens råderet og lejernes krav om udførelse af energibesparende arbejder.

Den foreslåede formulering af § 148 indebærer en udvidelse af huslejenævnets kompetence, idet nævnet får kompetence til at afgøre alle tvister efter dette kapitel og ikke kun i de tilfælde, som følger af de ovenfor nævnte videreførte bestemmelser. Som eksempel på den udvidede kompetence kan nævnes, at huslejenævnet fremover vil kunne afgøre, om en given foranstaltning er omfattet af lejerens installationsret.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.4. og 2.16.2.4.

Til § 149

Efter den gældende lejelovs § 31 kan reglerne i § 29 og § 30, *stk. 2*, 2. pkt. ikke fraviges ved aftale.

I § 149 foreslås, at reglerne i § 143, § 144, § 145, *stk. 2*, 2. pkt., § 146 og § 147 ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at §§ 143 og 144 om lejerens installationsret ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, og at det ikke kan pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber, jf. § 145, at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00.

Endvidere foreslås det præciseret, at bestemmelserne om lejerens råderet ikke kan fraviges til skade for lejeren. Efter de gældende regler kan bestemmelserne efter deres indhold ikke fraviges til skade for lejeren. Endvidere følger det af bestemmelsen, at lejernes og beboerrepræsentant ret til at forlange energibesparende arbejder udført efter § 146 ikke kan fraviges. Der er således ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 31 i den gældende lejelov om muligheden for at fravige reglerne i den gældende lejelovs §§ 28-30 og den gældende lejelovs § 46, *stk. 2*, om muligheden for at fravige den gældende lejelovs § 46 a..

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.1.5 og 2.16.2.5.

Til § 150.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 25, *stk. 1*, at lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 25, stk. 2, at lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 25, stk. 3, at skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejerens straks anmelde til udlejerens. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

I § 150, stk. 1, foreslås, at lejerens skal behandle det lejede forsvarligt.

Det følger af bestemmelsen, at lejerens er forpligtet til at omgås det lejede forsvarligt. Den forpligtelse, som lejerens har efter bestemmelsen, omfatter både en pligt til at renholde det lejede, pligt til at anmelde skader og endelig en pligt til ikke at beskadige det lejede.

Der stilles ikke i loven nærmere krav til lejerens pligt til at renholde det lejede. Lejerens bestemmer som udgangspunkt selv, hvilken renholdelsesstand der skal være i lejemålet, så længe det kun er lejerens selv, der berøres af en eventuel mangel på rengøring. Hvor undladelse af at renholde lejemålet påfører de omkringboende gener eller indebærer en risiko for beskadigelse af ejendommen, kan lejerens dog mødes med sanktioner fra udlejerens side.

Endvidere gælder som udgangspunkt, at udlejerens ikke har adgang til det lejede i den periode, lokalerne er udlejet. Bliver udlejerens trods dette alligevel opmærksom på, at lejerens vanrøgter det lejede, kan udlejerens pålægge lejerens at foretage den rengøring, som udlejerens anser for nødvendig. Efterkommer lejerens ikke udlejerens forlangende herom, kan udlejerens skride til opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen efter reglerne i § 172, stk. 1, nr. 5 og 7, samt § 183, stk. 1, nr. 5, 7 eller 13.

I stk. 2 foreslås, at lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Bestemmelsen pålægger lejerens at erstatte enhver skade, som forvoldes ved forsætlig og uagtsom adfærd på det lejede af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Lejerens er ansvarlig for egen uforsvarlig (culpøs) skadeforvoldelse i de lejede lokaler. Lejerens er endvidere ansvarlig for uforsvarlig skadeforvoldelse i de lejede lokaler forårsaget af gæster, som lejerens eller dennes husstand har givet adgang til det lejede. Lejerens er derimod ikke ansvarlig for skader, som forårsages af personer, der selv har skaffet sig adgang.

Lejerens ansvar efter bestemmelsen omfatter både uforsvarlig skadeforvoldelse i de lejede lokaler og på ejendommen, herunder ejendommens adgangsarealer og fælleslokaler. Lejerens er endvidere ansvarlig for skadeforvoldende adfærd udvist af dennes husstandsmedlemmer, andre som lejerens har givet adgang til det lejede, samt eventuelle fremlejetagere.

For at lejerens kan gøres ansvarlig, kræves, at der er udvist uforsvarlig adfærd fra lejerens side eller fra de personer, lejerens er ansvarlig for. Har lejerens fremlejet sin lejlighed, er lejerens ansvarlig for fremlejetagerens uforsvarlige skader.

De skader, som lejerens kan gøres ansvarlig for, har karakter af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd. Rygning, der har ført til nikotinaflejringer på vægge og lofter i en bolig, kan normalt ikke anses for forkert brug af det lejede. Udlejerens kan derfor næppe forlange ekstraudgifter til istandsættelse som følge af rygning dækket af lejerens, medmindre der er tale om rygning i et usædvanligt omfang, eller – hvor lejerens har vedligeholdelsespligten – det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter, jf. § 113, stk. 1. Er det

derimod gyldigt aftalt, at der ikke må ryges i lejemålet, kan lejeren blive pålagt at betale de ekstra udgifter, der som følge af rygning må afholdes til istandsættelse af lejemålet.

Har lejeren som led i opfyldelsen af sin vedligeholdelsespligt udført arbejder på en måde, der ikke er håndværksmæssigt korrekt, vil der kunne være tale om misligholdelse, der kan kræves udbedret eller erstattet ved, at arbejderne udføres af andre på en håndværksmæssig korrekt måde.

Almindelig slid og ælde falder ikke ind under begrebet uforsvarlig adfærd og er derfor ikke omfattet af bestemmelsen. I praksis kan det være vanskeligt at afgrænse, hvad der er skader, og hvad der kan henregnes til almindelig slid og ælde. Dette må som udgangspunkt bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. Har lejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, vil forsømmelse heraf kunne resultere i en skade, som lejeren har ansvaret for. Fx kan mangelfuld vedligeholdelse af et lakeret gulv medføre, at træet skades, dér hvor lakken er slidt igennem. Selv om udlejereren har vedligeholdelsespligten, vil lejeren kunne pålægges at udbedre skaden.

Udlejeren har som udgangspunkt bevisbyrden for, at en skade er forvoldt ved uforsvarlig adfærd af lejeren eller en person, som lejeren har ansvar for.

Stiller udlejereren krav om afhjælpning af skaden, må det konkret vurderes, om udbedring af skaden skal ske i boperioden eller først ved lejeren's fraflytning.

Hvis lejeren er blevet forpligtet til at betale erstatning som følge af misligholdelse, har udlejereren krav på at få dækket sit faktiske tab. Skal ældre bygningsdele eller inventar udskiftes med nyt, vil udlejereren typisk opnå en berigelse som følge heraf. Det beløb, der kan opkræves hos lejeren, må på den baggrund reduceres skønsmæssigt ud fra en konkret vurdering.

Ved vurderingen af størrelsen af erstatningen skal der ske fradrag for sparet vedligeholdelse. Sparet vedligeholdelse er udtryk for, at den hidtidige installation enten trængte til vedligeholdelse eller måtte antages at skulle udskiftes inden for den nærmeste fremtid, og at udlejereren ved lejeren's betaling af erstatning spares for disse vedligeholdelsesudgifter. Fradraget sker skønsmæssigt på baggrund af en konkret vurdering af den hidtidige stand af bygningsdelen eller inventaret. Fradraget skal afspejle den omkostning, som udlejereren skulle have afholdt for at bringe den hidtidige installation op til den stand, som udlejereren har krav på.

Undlader udlejereren at udbedre skader, som lejeren er ansvarlig for, vil udlejereren alligevel kunne kræve erstatning fra lejeren, idet udlejereren som udgangspunkt er påført et tab som følge af lejemålets forringede værdi.

Har lejeren beskadiget det lejede, kan udlejereren i grove tilfælde ud over at kræve erstatning opsige eller ophæve lejeaftalen, jf. § 183, stk. 1, nr. 5, om vanrøgt.

Pligten til at udbedre skader, som må anses for hændelige, afhænger af, hvem af parterne der har vedligeholdelsespligten. Hændelige skader falder uden for bestemmelsen.

I *stk. 3* foreslås, at skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal lejeren anmelde uden ugrundet ophold.

Bestemmelsen fastslår, at lejeren skal give udlejereren besked om skader, som lejeren bliver opmærksom på. Underretningen skal gives straks, hvis udbedring af skaden er uopsættelig, og uden ugrundet ophold i andre tilfælde.

Bestemmelsen indebærer, at lejeren har en pligt til straks at anmelde uopsættelige skader til udlejereren. Det kan fx være sprungne vandvær, overhængende fare for nedstyrtning eller lignende. I øvrige tilfælde skal anmeldelse til udlejereren ske uden ugrundet ophold. Det kan fx

dreje sig om et toilet, der løber, skader på lakken på gulvet, jf. ovenfor, væggetøjsangreb og lignende. Selv om lejeren ikke er ansvarlig for skadens indtræden, kan lejeren alligevel holdes ansvarlig for dele af udbedringen, hvis det kan lægges til grund, at skaden havde været mere begrænset, hvis lejeren havde opfyldt sin underretningspligt efter denne bestemmelse.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 25 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.17.1.1. og 2.17.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 151.

Efter den gældende lejelovs § 26, stk. 1, må lejeren ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Efter den gældende lejelovs § 26, stk. 2, må lejeren ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70.

I § 151, stk. 1, foreslås, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Det følger bestemmelsen, at lejeren ikke må benytte det lejede til andet formål, end det der er aftalt, medmindre udlejerens har givet samtykke hertil. Anvender lejeren det lejede til andet end aftalt, og ophører lejeren trods udlejerens indsigelse ikke dermed, vil udlejerens kunne hæve lejeaftalen, jf. § 183, stk. 1, nr. 2.

Som hovedregel vil det fremgå af lejeaftalen, hvilke formål lejeren må benytte det lejede til. Lejeaftalen vil derfor som udgangspunkt være afgørende for, hvilken brug lejeren må gøre af de lejede lokaler. Er der ikke anført noget i lejekontrakten om det lejedes anvendelse, kan dette dog ikke forstås således, at lejeren frit kan bestemme anvendelsen. Den tilladte brug vil i så fald typisk fremgå af samtlige omstændigheder i forbindelse med lejeaftalens indgåelse. Fremtræder det lejede fx som indrettet til beboelse, vil lejeren ikke uden andre holdepunkter kunne komme igennem med en påstand om, at lejligheden kan anvendes til andet end beboelse.

Udlejerens kan efter lejeaftalens indgåelse give samtykke til en anden anvendelse end oprindeligt aftalt eller forudsat. Der stilles ikke nogen formkrav til en sådan aftale, herunder krav om skriftlighed. Det vil dog af bevismæssige grunde være hensigtsmæssigt, at en aftale om ændret benyttelse sker skriftligt.

En aftale om lejerens benyttelse af det lejede kan ændres stiltiende. Hvis lejeren med udlejerens vidende har anvendt det lejede i strid med lejeaftalen, men udlejerens har undladt at reagere, kan dette fortolkes som en stiltiende accept af den faktiske anvendelse. Skifter ejendommen ejer, vil en skriftlig tilladelse eller stiltiende ændring af tilladelsen, der er meddelt af den tidligere ejer, efter omstændighederne også forpligte en senere erhverver af ejendommen. Det vil bero på fortolkning af § 17, om lejerens rettigheder i henhold til en sådan aftale skal tinglyses.

Hvis lejeren uden tilladelse bruger det lejede til andet formål, risikerer lejeren, at udlejerens hæver lejeaftalen, jf. § 183, stk. 1, nr. 2. Ophævelse kan dog kun ske, hvis lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt med den ikke-tilladte brug.

Hvis det lejede er udlejet til helårsbeboelse, er udgangspunktet, at det lejede ikke må anvendes til andre formål end beboelse. Dette skal forstås som helårsbeboelse i overensstemmelse med reglerne i kapitel 1 i lov om boligforhold.

Selv om en lejlighed er udlejet til helårsbeboelse, udelukker dette ikke enhver form for erhvervsmæssig aktivitet. Det afhænger af en konkret vurdering, i hvilket omfang der kan udøves erhvervsmæssig aktivitet fra det lejede. Er anvendelsen aftalt til "udelukkende til beboelse", må der sættes snævrere grænser for, hvilke aktiviteter der lovligt må udøves i de lejede lokaler.

I vurderingen af, om aktiviteten er i strid med den aftalte anvendelse til beboelse, indgår blandt andet oplysninger om, hvorvidt lejereren som følge af aktiviteten modtager kunder, medarbejdere eller andre i lejemålet. Indretning af en hjemmearbejdsplads vil normalt ikke være i strid med anvendelsen til beboelse. Det anses endvidere ikke som erhvervsmæssig virksomhed, hvis en dagplejemor passer andres børn i sit eget hjem. Hvis der derimod ansættes medhjælpere til at passe børnene, vil ordningen få et mere erhvervsmæssigt præg og vil derfor falde udenfor, hvad der må anses for at være lovlige aktiviteter i lokaler, der er lejet til beboelse.

Hvis en person, fx en advokat eller arkitekt, arbejder med sager i sit hjem, er det ikke i strid med en aftalt anvendelse til beboelse. Derimod kan denne som udgangspunkt ikke modtage kunder, leverandører eller medarbejdere i et lejemål til beboelse.

Foretager lejereren korttidsudlejning af hele eller en del af en bolig, som er lejet til helårsbeboelse, vil dette være i strid med bestemmelsen. Korttidsudlejning af en helårsbolig, herunder udlejning til turister gennem en digital platform, vil altid kræve udlejerens samtykke.

I *stk. 2* foreslås, at lejereren ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 158 og 159.

Lejerens ret til at benytte det lejede er personlig og kan ikke uden aftale med udlejereren eller særlig hjemmel i loven overdrages til eller udnyttes af andre end medlemmer af lejerens husstand.

Det er ikke nærmere defineret i loven, hvad der skal forstås ved husstand. Der er tale om et begreb, som i praksis må afgrænses i lyset af den almindelige samfundsudvikling.

Husstanden kan omfatte både slægtninge og ikke-slægtninge. Voksne børn, forældre, svigerforældre og samleverer vil almindeligvis være omfattet af husstanden. Lejelovens husstandsbegreb kan også omfatte en ven, der flytter ind.

Afgørende kan endvidere være, hvilken brugsret den pågældende person har til det lejede, men dette alene er ikke afgørende. Husstandens medlemmer har normalt samme brugsret til hele lejligheden, som lejereren selv, lejerens ægtefælle og hjemmeboende børn har. Har en person kun brugsret til dele af lejligheden, fx et bestemt værelse med eller uden adgang til køkken og bad, må forholdet anses for at være fremleje.

Ved vurderingen af, om der er tale om gæster eller husstandsmedlemmer, må der lægges vægt på blandt andet opholdets varighed samt anledning, og om de pågældende personer har ændret deres folkeregisteradresse.

Det er derimod ikke i sig selv afgørende, om der ydes vederlag for benyttelsen. Et medlem af husstanden kan således godt betale for sit ophold i lejligheden til lejereren, uden at forholdet af den grund må anses for fremleje. Fx kan hjemmeboende børn eller samleverer bidrage til husholdningen gennem betaling af et beløb.

Bestemmelsen indebærer ikke, at lejereren skal have udlejerens samtykke til at optage personer som medlemmer af lejerens husstand.

Lejeren har som nævnt som udgangspunkt pligt til at benytte det lejede. Lejeren har dog som en undtagelse herfra efter loven ret til eller mulighed for i et vist omfang at fremleje hele eller dele af lejligheden.

Fremleje forudsætter, at der er tale om udlejning i en vis tidsmæssig udstrækning. Foretager lejeren udlejning til turister i kortere perioder, vil kravene til fremleje ikke være opfyldt. Korttidsudlejning af lejligheden vil kræve udlejerens samtykke, da det ibestemmelsen er udtrykkelig anført, at lejeren ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af husstanden.

Lejeren må ikke udlåne sin lejlighed. Ved udlån betales der ikke, som tilfældet er ved fremleje, vederlag for brugen. Udlejerens kan således hæve lejeaftalen, hvis lejeren uberettiget overlader brugen af det lejede til andre, jf. § 183, stk. 1, nr. 6. Ophævelse forudsætter dog, at udlejerens forinden har sendt lejeren et påkrav om at bringe det ulovlige forhold til ophør.

Bestemmelsen er på den anden side ikke til hinder for, at lejeren lovligt kan have besøg af gæster. Et gæsteophold vil normalt være karakteriseret ved, at opholdet er af kortere varighed, og at gæsten har opretholdt sin bopæl et andet sted. Dette sidste vil dog ikke altid kunne stilles som krav. Det vil således kunne være tilladt at lade en eller flere personer i akut bolignød flytte ind i en kortere periode.

Det bemærkes, at lejeren ikke har krav på at få udlejerens til at acceptere, at endnu en person optages som kontraktpart i lejeforholdet.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 26 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.17.1.1. og 2.17.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 152.

Efter § 27, stk. 1, i den gældende lejelov skal udlejerens sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-i og m nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12 og 13 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 27, stk. 2, at lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 79 a.

Endelig fremgår af den gældende lejelovs § 27, stk. 3, at lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter § 25.

I § 152, stk. 1, foreslås, at udlejerens skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 183, stk. 1, nr. 7-10 og 13, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 95, stk. 2, og §§ 96-97 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Bestemmelsen fastslår, at det er udlejerens pligt at sikre, at der hersker god orden i ejendommen, herunder at ingen lejere forulempes af andre lejere.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens har ret til at udarbejde en husorden og pålægge lejerne at overholde denne. Lejeren har pligt til at overholde husordenen og har et ansvar for, at lejerens husstand eller andre personer, som med lejerens samtykke får adgang til det lejede, overholder denne. Er der valgt beboerrepræsentanter i ejendommen, kan et beboermøde

vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette, jf. bestemmelsen i § 194, stk. 1.

De spørgsmål, der kan reguleres i en specifik husorden for ejendommen, angår lejernes adfærd i ejendommen. Husordenen har karakter af en ordensforskrift og indeholder typisk spørgsmål om støjende adfærd, herunder en angivelse af inden for hvilke tidspunkter forskellige aktiviteter må udøves i ejendommen, henstilling af cykler m.v. En husorden kan til enhver tid udfærdiges eller ændres på initiativ af udlejeren eller beboerrepræsentanterne, jf. lejelovens § 194.

Er der i lejekontrakten medtaget bestemmelser, som har karakter af ordensforskrifter, og som normalt ville kunne indgå i en husorden, vil ændring heraf dog ikke kunne ske ensidigt, men alene efter aftale mellem udlejeren og lejereren. Indfører udlejeren i en husorden lempeligere regler på et område, som er reguleret i en lejers lejekontrakt, vil lejereren kunne påberåbe sig disse regler. Det forhold, at husordenen udleveres sammen med lejekontrakten, bevirker ikke, at husordenen kan anses for at være en del af lejekontrakten.

Lejerens adgang til at holde husdyr er oftest reguleret i lejekontrakten. Er spørgsmålet ikke reguleret i lejekontrakten, vil spørgsmålet om husdyrhold kunne være reguleret i husordenen. Husordenen kan endvidere regulere de nærmere rammer for eventuelt husdyrhold i ejendommen, fx med en angivelse af, på hvilke arealer hunde må luftes.

I loven findes ikke en nærmere definition af husdyr. Hvis udlejeren har givet tilladelse til husdyrhold, må det afhænge af en konkret fortolkning, hvilke dyr det er tilladt at holde i ejendommen. Som udgangspunkt må en konkret tilladelse til et husdyr, som lejereren allerede har, fx hvor lejereren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse opnår tilladelse til at beholde sin hund, som udgangspunkt anses for alene at angå det konkrete dyr. Selv om en lejer har fået tilladelse til at holde husdyr, skal dette ske inden for rammerne af god skik og orden i ejendommen.

I husordenen kan fastsættes bestemmelser om lejernes adgang til parkering på ejendommens fællesarealer. Har lejereren i lejekontrakten opnået en ret til parkering, vil denne ret dog ikke kunne fratages lejereren i medfør af en husordensforskrift.

I bestemmelsen er det udtrykkeligt fastsat, at opfyldelse af udlejerens pligt til at sørge for god orden i ejendommen kan indebære en pligt til at ophæve en misligholdende lejers lejemål efter § 183, stk. 1, nr. 7-10, eller som det mindre opsiges lejemålet.

En klage over en anden lejers adfærd skal rettes til udlejeren. Udlejeren har herefter en forpligtelse til at reagere på henvendelser fra lejere eller andre, der lovligt færdes i ejendommen, om, at en lejer tilsidesætter god skik og orden. Udlejeren må derefter vurdere, hvilke tiltag der skal til for at genoprette god ro og orden. Bestemmelsen giver udlejeren hjemmel til at ophæve lejeaftalen, når lejereren trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, herunder når lejereren ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.

Henvisningen til bestemmelsen i § 183, stk. 1, nr. 9, indebærer en adgang for udlejeren til at hæve lejeforholdet, når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven. Bestemmelsen gør det muligt at forhindre, at der drives fx "hashklub" i de lejede lokaler.

I samme bestemmelse er indført en tilsvarende adgang til at hæve lejeaftalen, når lejereren er straffet for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør

af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe.

Udlejeren kan dog ikke hæve lejeaftalen, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, er af uvæsentlig betydning, jf. § 184, stk. 1. Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold, at nogen er straffet for overtrædelse af forbud i henhold til lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler, altid skal betragtes som væsentligt, og dermed vil kunne danne grundlag for en ophævelse.

Udlejeren vil i mindre grove tilfælde kunne starte med at give lejeren en advarsel, og hvis dette ikke løser problemet, indbringe sagen for huslejenævnet efter husordensreglerne i § 157. Indbringelse for huslejenævnet med henblik på, at lejeren kan pålægges en retsfølge efter § 157, kræver, at udlejeren har givet lejeren en forudgående påmindelse. Det kan derfor være hensigtsmæssigt, at advarslen gives skriftligt med en angivelse af den adfærd, som lejeren skal bringe til ophør.

Tilsidesætter udlejeren sin forpligtelse til at holde orden i ejendommen, kan misligholdelsesbeføjelserne i lovens §§ 95-97 bringes i anvendelse. Det indebærer, at lejere, som er belastet af ulemper, fx i form af støjgener, utøj eller anden uorden, som udlejeren ikke griber ind over for, efter omstændighederne kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, ophæve lejeaftalen eller kræve erstatning.

I *stk. 2* foreslås, at lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 154.

Bestemmelsen pålægger lejeren at efterleve de for ejendommen gældende ordensregler og pligt til at efterleve udlejerens rimelige påbud til sikring af god ro og orden.

I *stk. 3* foreslås, at lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejeren efter *stk. 2*, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig efter § 150.

Der henvises til bemærkningerne til § 150, stk. 2, for en nærmere afgrænsning af personer, for hvis handling lejeren er ansvarlig.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 27 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.17.1.2. og 2.17.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 153.

I § 153 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Den gældende lejelov indeholder ikke nærmere regler om de enkelte bestemmelsers fravigelighed. Reglerne i kapitel 17 antages imidlertid at være ufravigelige. Der er således med forslaget tale om en kodificering af gældende ret, og der er med den foreslåede bestemmelse ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at udlejeren ikke kan gøre lejeren erstatningsansvarlig i videre omfang, end hvad der fremgår af den foreslåede § 150, stk. 2, og at udlejeren ikke kan fraskrive sig ansvaret for at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen.

Der henvises til afsnit 2.17.1.3. og 2.17.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 154.

Efter den gældende lejelovs § 79 a, stk. 1, kan en lejer pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1. Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
2. Når lejeres adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
3. Når lejeres adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
4. Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
5. Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6. Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7. Når lejeren vanrøgter det lejede.
8. Når lejeres husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
9. Når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
10. Når lejeres husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
11. Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

I § 154, stk. 1, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejeren i de tilfælde, som er beskrevet i numrene 1-11 udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejeren, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

I bestemmelsen er beskrevet en række forhold, som er uacceptable, og som kan føre til retsfølger for lejeren i form af en advarsel eller i form af, at lejeforholdet gøres betinget, jf. § 155. Bestemmelsen omfatter både grovere som mindre grove forhold.

Bestemmelsen omfatter adfærd, der udøves på ejendommen. Det må afgøres konkret, hvad der ligger i denne afgrænsning. Ejendommen er i denne sammenhæng ikke kun matrikulært afgrænset. Det udelukker således ikke bestemmelsens anvendelse, at den uacceptable adfærd er sket på et andet matrikelnummer end ejendommens, eller at matriklerne har forskellige ejere. Der må i det enkelte tilfælde foretages en vurdering af, om den udøvede adfærd har skabt utryghed blandt beboerne m. fl. i det boligområde, hvor lejeren har sit lejemål.

De personer, der er beskyttet mod lejeres adfærd, er udlejeren, dennes ansatte, lejere i ejendommen og andre, der lovligt færdes i ejendommen. Som "ansatte" kan nævnes vicevært, varmemester, rengøringspersonale, administrator, mens "andre, der lovligt færdes i ejendommen", kan være postbude, håndværkere, renovationsarbejdere, udlejerens advokat eller andre lejeres husstand og gæster.

I stk. 1, nr. 1, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.

Den groveste uacceptable adfærd fra lejeres side er efter forslaget vold eller trusler om vold. Enhver form for vold over for ejendommens beboere, ejendommens ejer eller dennes ansatte vil kunne medføre retsfølger. Dette gælder vold både med våben eller andre redskaber,

herunder slag og skub samt kasten med redskaber. Det samme gælder trusler om vold, herunder fx truende adfærd med husdyr.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.

Som farefremkaldende forhold betragtes fx ildspåsættelse, kast med knive eller andre farlige redskaber på arealer, hvor andre beboere færdes, opbevaring af større mængder brændbare væsker eller eksplosivt materiale på forkert måde eller i uacceptabel mængde. Også dyrehold vil efter omstændighederne kunne betragtes som farefremkaldende og kunne føre til retsfølger, hvis der er tale om farlige dyr som fx slanger, giftige insekter eller lignende. Aggressive hunde vil også kunne fremkalde fare.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer, som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.

Bestemmelsen omfatter uacceptabel adfærd i form af fx narkohandel, prostitution eller lignende. Som et andet eksempel på uacceptabel adfærd kan nævnes ophobning af store mængder affald i det lejede, der giver lugtgener og kan tiltrække rotter eller andre skadedyr.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.

Efter bestemmelsen kan det få følger, hvis lejereren udøver chikane over for andre lejere m.v. Som chikane betragtes adfærd, der hverken umiddelbart kan betegnes som vold eller som trusler, men som alligevel er generende og udføres netop med henblik på at være generende overfor andre. Der kan fx være tale om forfølgelse af en lejer i opgangen, konsekvent råben af skældsord efter bestemte personer, anbringelse af generende skriftlige henvendelser, uhumskheder eller lignende ved en lejers dør, i brevkasse, på altan, i dennes kælderrum eller lignende.

Også støj kan have en sådan karakter, at den må betragtes som chikane. Det kan således være tilfældet ved regelmæssig stærk støj på ubekvemme tidspunkter, der udøves alene eller primært for at genere andre beboere, som fx høj musikafspilning mens lejereren ikke selv er hjemme.

I stk. 1, nr. 5, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.

Også støj, der ikke har karakter af bevidst chikane, kan føre til retsfølger. Støj kan optræde på flere uacceptable måder og på forskellige uacceptable niveauer og kan føre til retsfølger af forskellig indgribende karakter. I beskrivelsen af uacceptabel adfærd i bestemmelsen i § 154, skelnes mellem nærmere beskrevet væsentligt generende støj af menneskelig, musikalsk eller anden mekanisk art, jf. nærværende bestemmelse, og anden generende støj, jf. nedenfor ad nr. 9.

Der kan være tale om gentagen uacceptabelt støjende menneskelig adfærd i form af råb, meget højrøstet tale, trampen, kasten med genstande og lignende i boligen eller på fællesarealer til væsentlig gene for ejendommens beboere, herunder hyppige natlige fester med husspektakler eller langvarig overdreven kådhed.

Uacceptabel musikstøj kan bestå i tilbagevendende stærk musikstøj til væsentlig gene for ejendommens beboere, herunder natlig musikstøj, samt endvidere – bortset fra enkeltstående

tilfælde - musikstøj betydeligt ud over et lydniveau, der er sædvanligt for almindelig aflytning af radio og TV, herunder regelmæssig musikafspilning over dette lydniveau i længere perioder også i dagtimerne.

Også stærk maskinstøj i aften- og nattetimer og usædvanligt langvarig stærk maskinstøj fra værktøjsmaskiner og lignende også i dagtimer.

De beskrevne typer af stærk støj vil ud over støjniveauet typisk – men ikke nødvendigvis altid – være karakteriseret ved en vis hensynsløshed eller forsæt fra den støjende lejer, der må være klar over, at støjen er generende for omgivelserne, men alligevel tilsidesætter hensynet til disse.

I stk. 1, nr. 6, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.

Lejerens ødelæggelse af ejendommen kan efter bestemmelsen også medføre retsfølger. Ved materiel ødelæggelse forstås blandt andet ødelæggelse af ejendommen og løsøre anbragt i ejendommen eller på fællesarealer, herunder i pulterrum, opgang og parkeringsarealer for cykler og biler. Vurderingen af, om der foreligger materiel ødelæggelse, er ikke bundet af gerningsindholdet i straffelovens bestemmelse om hærværk.

Der er tale om materiel ødelæggelse, uanset om det ødelagte tilhører udlejerens, beboerne eller disses besøgende, og uanset om der er tale om tegning og maling på eller anden ødelæggelse af de pågældende genstande.

Det afgørende er således ikke, hvem der ejer den ødelagte genstand, men snarere at den er placeret i tilknytning til ejendommen.

I stk. 1, nr. 7, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens vanrøgt det lejede.

Efter bestemmelsen kan vanrøgt af det lejede samt af fællesarealer være adfærd, der kan føre til retsfølger.

Ved vanrøgt forstås materiel ødelæggelse af ejendommen. Under kategorien vanrøgt henhører henkastning eller opbevaring i betydeligt omfang af effekter og affald i boligen eller på fællesarealer, der medfører ødelæggelse af ejendommen eller væsentlige gener, fx lugt eller anden ødelæggelse af boligmiljøet for de øvrige beboere.

I stk. 1, nr. 8, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer, på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.

Ligesom med hensyn til støj beskrives husdyrgener i bestemmelsen i flere kategorier, der hver især kan medføre retsfølger af forskellig hårdhed. Der henvises i den forbindelse til bestemmelserne i nr. 11 og i stk. 2.

Det følger af bestemmelsen, at husdyrhold, der er til væsentlig gene for ejendommens beboere i kraft af støj, lugt, uhumskehed, fare- og frygtfremkaldelse, kan danne grundlag for at pålægge en lejer retsfølger. Dette gælder uanset om husdyrhold er tilladt eller ej.

I stk. 1, nr. 9, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.

Efter bestemmelsen kan også anden støj, som er generende uden at være væsentligt generende, jf. det ovenfor anførte til nr. 5, medføre retsfølger.

Omfattet af bestemmelsen er støj, der ikke er væsentlig, men alligevel uacceptabel. Det skal dog bemærkes, at bor man i en udlejningsejendom, hvor der er andre lejere, må den enkelte lejer tåle et vist minimum af støj.

I stk. 1, nr. 10, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.

Husdyrhold, der på anden måde end anført i nr. 8 er til gene for beboerne, vil kunne føre til retsfølger, også selv om husdyrhold ikke er i strid med ejendommens husorden eller lejeaftalen, og selv om der ikke er tale om så væsentlige gener som anført under nr. 8.

I stk. 1, nr. 11, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Efter bestemmelsen kan anden adfærd af generende karakter føre til retsfølger. Bestemmelsen kan blandt andet omfatte generende overtrædelser af en ejendoms husordensbestemmelser om andre forhold end beskrevet i nr. 1-10.

I stk. 2 foreslås, at en lejer desuden kan pålægges retsfølger efter § 155, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Er der tale om husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden, er det uden betydning, hvorvidt husdyret optræder til gene eller ej. Lejeren kan pålægges retsfølger efter § 155, idet lejeren misligholder sin forpligtelse efter lejeforholdet til ikke at holde husdyr.

Hvis en lejer lovligt har et husdyr, må de øvrige lejere skulle acceptere dyrets normale adfærd. Er der derimod tale om husdyrhold i strid med lejeaftale eller husorden, er det uden betydning, hvorvidt husdyret optræder til gene eller ej.

I stk. 3 foreslås, at lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Den omhandlede personkreds er den samme, som lejeren er ansvarlig for efter lejelovens § 150. Lejeren er således ansvarlig for den opførsel, som udøves af personer fra lejerens husstand samt personer, som lejeren har givet adgang til det lejede. Det er udlejerens, som har bevisbyrden for, hvem der har begået husordensovertrædelser. Udlejerens skal således bevise, at lejeren er ansvarlig for den pågældende persons uacceptable adfærd.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 79 a i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.18.1.1. og 2.18.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 155.

Efter den gældende lejelovs § 79 b, stk. 1, kan lejere, som har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, pålægges en af følgende retsfølger:

1. Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

2. Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 79 a, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

Efter den gældende lejelovs § 79 b, stk. 2, er det en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

I § 155, stk. 1, nr. 1, foreslås, at har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, kan lejeforholdet gøres betinget således, at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 20 og 21.

Formålet med at pålægge retsfølger efter bestemmelsen er at bringe den uacceptable adfærd til ophør og forebygge fortsættelse og udvikling heraf i negativ retning, således at den generende lejer så vidt muligt kan bevare sin bolig uden fremover at være til gene for ejendommen eller beboerne.

Efter bestemmelsen kan huslejenævnet som retsfølge gøre lejeforholdet betinget. Er der tale om grovere husordensovertrædelser, hvor lejerens fraflytning findes påkrævet, kan udlejereren vælge at opsiges lejemålet med 3 måneders varsel eller ophæve lejeaftalen. Sag herom skal i givet fald indbringes for domstolene. Det er op til udlejereren at afgøre, om en sag i første omgang skal indbringes for huslejenævnet eller domstolene.

Ved at lejeforholdet gøres betinget forstås, at senere overtrædelse af nærmere fastsatte vilkår kan føre til, at lejeren mister boligen. Lejeforholdet kan fx gøres betinget af, at lejeren ikke gentager den adfærd, der ligger til grund for huslejenævnets afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget, eller at lejeren ikke overtræder andre af lovens adfærdsbestemmelser. Huslejenævnet skal i sin afgørelse præcisere den adfærd, som nævnets afgørelse omfatter, så lejeren forstår, hvad der konkret har medført sanktionen, og hvad lejeren fremover skal være opmærksom på. Der kan stilles vilkår af forebyggende karakter, fx at lejeren fjerner husdyr fra boligen. Hvis betingelsen for lejeforholdet ikke overtrædes inden for 1 år fra afgørelsen, vil lejeforholdet ikke længere være betinget. Eventuelle nye overtrædelser af god skik og orden skal bedømmes uden hensyntagen til tidligere pålagte betingelser.

1-årsfristen regnes fra dagen for modtagelsen af huslejenævnets afgørelse. Overtræder lejeren de af huslejenævnet fastsatte betingelser inden for fristen, kan udlejereren opsiges eller ophæve lejeaftalen. Det er i så fald ikke nødvendigt at fremsende en ny påmindelse til lejeren.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, kan lejeren meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 20 og 21.

Efter bestemmelsen kan huslejenævnet, som en mindre retsfølge end at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, give lejeren en advarsel. En advarsel tjener alene til at gøre lejeren opmærksom på, at lejerens adfærd er uacceptable, men at der foreligger formildende omstændigheder. Gentager lejeren den generende adfærd, må huslejenævnet igen konkret vurdere, om lejeren skal pålægges en sanktion og i givet fald hvilken.

Huslejenævnet har ud over mulighed for at pålægge en retsfølge efter nr. 1 og 2 mulighed for at forsøge mediation, det vil sige konfliktløsning, hvis parterne er indforstået hermed. Hjemlen for afholdelse af mediation fremgår af lov om boligforhold § 87, stk. 1, 2. pkt. Det fremgår af denne bestemmelse, at i sager efter §§ 154-155 kan nævnet opfordre de involverede parter,

det vil sige den eller de lejere, som har klaget til udlejeren, og den lejer, som der er klaget over, til afholdelse af mediation. Mediation er et tilbud, som huslejenævnet kan fremsætte på linje med nævnets mulighed for at fremsætte forligsforslag.

I stk. 2 foreslås, at det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejers påmindelse.

Det er en betingelse for at pålægge retsfølger efter stk. 1, at lejeren har tilsidesat en påmindelse fra udlejeren om at ændre den uacceptable adfærd. Lejeren skal således være blevet gjort bekendt med, at en bestemt adfærd ikke tolereres, inden retsfølger kan pålægges.

Der stilles ikke i loven nærmere krav til påmindelsen, men det må forventes, at den adfærd, der ønskes bragt til ophør, er beskrevet på en måde, så der ikke efterlades tvivl hos lejeren om, hvilken adfærd der ønskes bragt til ophør. Det er ikke nødvendigt med en præcis angivelse af den bestemmelse i loven, der vurderes tilsidesat.

Lejeren får med kravet om en forudgående påmindelse mulighed for på et tidligt tidspunkt at standse en adfærd, som den pågældende måske ikke har været bekendt med, fx fordi den udøves af husstandsmedlemmer, når lejeren ikke er hjemme. Der kan også være tale om adfærd, som lejeren ikke var klar over kunne være generende for andre. Endelig kan det være hensigtsmæssigt for udlejeren, der herved kan have et bedre grundlag for en eventuel senere sag, hvis påmindelsen ikke i sig selv fører til den uacceptable adfærds ophør.

Udlejeren kan give flere påmindelser, før der skrives til yderligere sanktioner.

Hvis husordensovertrædelserne fortsætter, efter at der er givet lejeren en påmindelse, vil sagen kunne indbringes for huslejenævnet, som i givet fald kan pålægge lejeren en advarsel eller gøre lejeforholdet betinget, jf. stk. 1.

Er der tale om grovere tilfælde af tilsidesættelse af god skik og orden, er der ikke krav om fremsendelse af en påmindelse, før udlejeren kan skride til ophævelse af lejeaftalen. Udlejeren vil kunne hæve uden forudgående påmindelse efter lovens § 183, stk. 1, nr. 7, når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 155, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejers flytning er påkrævet.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 79 b i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.18.1.2. og 2.18.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 156.

Efter den gældende lejelovs § § 79 c indbringes sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b for huslejenævnet af udlejeren efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er der fremsat krav om, at lejeren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejeren en strengere retsfølge.

I § 156 foreslås, at sag om pålæg af retsfølger efter § 155 indbringes for huslejenævnet af udlejeren. Er der fremsat krav om, at lejeren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejeren en strengere retsfølge.

Bestemmelsen angiver, at det er udlejeren, som kan indbringe sager om husordensovertrædelser for huslejenævnet.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at der ikke kan pålægges lejerens mere vidtgående retsfølger end påstået af udlejerens. Dette indebærer fx, at nedlægger udlejerens påstand om en advarsel, så kan lejerens ikke pålægges en strengere retsfølge end en advarsel.

Peger udlejerens i sin indbringelse for huslejenævnet ikke på en særlig retsfølge, vil huslejenævnet være berettiget til at vælge mellem følgerne efter § 155, hvis nævnet konstaterer, at der foreligger en husordensovertrædelse. Dette er i overensstemmelse med officialprincippet, hvorefter det påhviler huslejenævnet at tilvejebringe de fornødne oplysninger i sagen og træffe afgørelse på dette grundlag.

Bestemmelsen omfatter de tilfælde, hvor udlejerens finder, at en tilsidesættelse af god skik og orden ikke bør medføre lejerens fraflytning, eller hvor udlejerens skønner, at det ikke vil kunne blive følgen, fordi misligholdelsen ikke er væsentlig.

Sager om husordensovertrædelser, hvor der nedlægges påstand om opsigelse eller ophævelse med den følge, at lejerens mister sit lejemål, skal behandles ved boligretten. Finder retten ikke, at der er grundlag for at opsiges eller ophæves lejeaftalen, må udlejerens indbringe sagen for huslejenævnet, hvis udlejerens ønsker fastsat en retsfølge efter lovens § 155.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 79 c i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.18.1.3. og 2.18.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 157.

I § 157 foreslås, at reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at det ikke gyldigt kan aftales, at en lejer kan pålægges retsfølger i andre tilfælde, end de i § 154 angivne, eller at lejerens pålægges andre retsfølger end dem, som er angivet i § 155. Det kan endvidere ikke aftales, at reglerne ikke skal kunne påberåbes over for en lejer.

Bestemmelsen er ny og er indsat for at præcisere, at reglerne i dette kapitel ikke kan fraviges. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændring i den gældende retstilstand.

Til § 158.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 69, stk. 1, at lejerens af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 69, stk. 2, at udlejerens skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejerens dette, straffes udlejerens med bøde. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejerens har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 69, stk. 3, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejerens skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejerens kopi af fremlejeaftalen

I § 158, stk. 1, foreslås, at lejerens af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

For at sikre en bedre udnyttelse af boligmassen, herunder især i de større byer, har lejerens ret til at udleje hele eller blot dele af sit lejemål til en tredjemand. Hensigten er ligeledes at sikre mobiliteten og fleksibiliteten omkring lejeboligmarkedet.

Bestemmelsen fastslår, i hvilket omfang lejerens af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje en del af lejligheden, og er en undtagelse til reglen om, at lejerens ikke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmerne af sin husstand, jf. § 151, stk. 2. Lejerens ret til at fremleje hele lejligheden er reguleret i § 159.

Ved fremleje forstås, at lejerens i et vist omfang overdrager brugsretten til lejemålet til en anden, som herved bliver fremlejetager. I fremlejeforholdet betegnes lejerens som fremlejegiver.

Fremleje adskiller sig fra udlån, hvor brugsretten overdrages vederlagsfrit, og låntageren betaler ikke leje. Lejerens har som udgangspunkt ikke ret til at udlåne lejemålet, selv ikke for meget korte perioder.

Bestemmelsen gælder både for lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse, og for blandede lejemål, hvor en del af lejemålets lokaler anvendes til andet end beboelse. For blandede lejemål gælder retten til at fremleje en del af lejligheden dog kun for så vidt angår lejlighedens beboelsesdel. Bestemmelsen giver ikke ret til at fremleje den del af lejligheden, der anvendes til andet end beboelse. Ønsker lejerens at overdrage brugsretten for den del af lejligheden, der er udlejet til andet end beboelse, kræver det en aftale med udlejerens om udvidet fremlejeret eller en ret til afståelse.

Fremlejetageren opnår et direkte aftaleforhold med lejerens (fremlejegiveren), men ikke med udlejerens. Som følge heraf vil fremlejetageren eksempelvis være nødsaget til at fraflytte lejemålet, såfremt lejeforholdet mellem lejerens og udlejerens opsiges eller ophæves. I et sådant tilfælde kan fremlejetageren efter omstændighederne kræve erstatning af lejerens efter § 100, stk. 1.

Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at fremlejetageren indgår supplerende aftaler direkte med udlejerens med henblik på at afværge følgerne af lejerens eventuelle misligholdelse over for udlejerens. Tilslutter udlejerens sig vilkårene i fremlejeforholdet, vil det efter omstændighederne kunne indebære, at fremlejetageren, såfremt lejerens lejeforhold ophører, får ret til at indtræde i lejeaftalen.

Ved opgørelsen af antal beboelsesrum i lejligheden skal der ikke medregnes fx entré, køkken, toilet-/baderum samt depotrum. Afgørende vil være lejlighedens tilstand og antal beboelsesrum på tidspunktet for lejemålets indgåelse. Lejerens kan således ikke efterfølgende egenhændigt udvide sine muligheder for at fremleje ved fx at opsætte en skillevæg.

Lejerens har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum. Indeholder lejligheden et ulige antal beboelsesrum, skal der rundes ned. En lejer af en lejlighed med fx 5 beboelsesrum har dermed ret til at fremleje 2 af lejlighedens beboelsesrum.

Det følger af bestemmelsen, at det samlede antal personer, som bor i lejligheden, ikke må overstige antallet af beboelsesrum. Forbuddet gælder ikke alene ved fremlejeforholdets etablering, men også under dets beståen. Udlejerens vil således kunne pålægge lejerens enten

at opsigse fremlejeforholdet eller at sørge for, at antallet af personer i lejligheden nedbringes, såfremt der bor flere personer i lejligheden, end der er beboelsesrum. Dette er dog ikke til hinder for, at lejerens husstand forøges i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes børnefødsler.

Overlader lejereren helt eller delvis brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejereren ikke er berettiget hertil, og bringer lejereren trods udlejerens indsigelse ikke forholdet til ophør, kan udlejereren hæve lejeaftalen med lejereren, jf. § 183, stk. 1, nr. 6.

Fremleje forudsætter, at der er tale om en vis tidsperiode. Fremlejetageren og lejereren må således på tidspunktet for fremlejeaftalens indgåelse have til hensigt, at fremlejeforholdet skal have en vis varighed. Korttidsudlejning er ikke omfattet af fremlejeretten, og reglerne om fremleje giver dermed ikke lejereren ret til at udleje sit lejemål på dag-til-dag basis eller i kortere perioder i øvrigt.

I *stk. 2* foreslås, at udlejereren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om boligforhold § 14, stk. 1.

Bestemmelsen er indført af hensyn til kommunernes mulighed for at undgå overbefolkning og har sammenhæng med reglerne i kapitel 2 i lov om boligforhold.

Bestemmelsen fastslår, at udlejereren har en pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Bestemmelsen gælder dog kun for ejendomme beliggende i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17 skal finde anvendelse. Udlejereren skal samtidig have meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17 skal gælde for udlejerens ejendomme.

Det påhviler udlejereren at holde sig orienteret om, hvor mange personer der vil bebo lejligheden. Anmoder udlejereren om at få at vide, hvor mange personer der vil bebo lejligheden, må lejereren oplyse herom, således at udlejereren kan sikre, at bestemmelsen overholdes.

Undlader udlejereren i strid med bestemmelsen at modsætte sig fremlejeforholdet, kan udlejereren straffes med bøde. Hvis udlejereren er et selskab, kan der pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejereren sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer der bor i lejemålet, fremgår af lejekontrakten eller på anden måde kan dokumenteres efterfølgende.

Der henvises til bemærkningerne til reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17.

I *stk. 3* foreslås, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejereren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

Bestemmelsen vedrører aftaleforholdet mellem lejereren og udlejereren og har til formål at sikre, at udlejereren får kendskab til, hvem lejereren fremlejer til samt vilkårene for fremlejeforholdet.

Der er ikke tale om en gyldighedsbetingelse i forholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager, når det kræves, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt. Kravet hænger sammen med, at udlejereren skal tilstilles kopi af fremlejeaftalen.

Har lejereren ikke fremsendt kopi af fremlejeaftalen til udlejereren, er udlejereren berettiget til at ophæve lejeaftalen med lejereren efter § 183, stk. 1, nr. 6. Udlejereren skal dog først have fremsat indsigelse over for lejereren, således at lejereren får mulighed for at rette op på

misligholdelsen og opfylde sin pligt til at udlevere en kopi af fremlejeaftalen til udlejeren. Lejeren kan også forhindre ophævelsen af sin lejeaftale ved at opsige fremlejeforholdet, forinden udlejeren afgiver ophævelse. Har udlejeren berettiget ophævet lejeaftalen, har lejeren dog ikke mulighed for at afværge ophævelsen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 69, om lejerens ret til at fremleje en del af sin lejlighed. Den gældende lejelovs § 69, stk. 2, 2-4 pkt., om sanktionen for udlejeren, såfremt udlejeren ikke overholder sin pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til kapitel 2 i lov om boligforhold.

Der henvises til afsnit 2.19.1.1. og 2.19.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 159.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 1, at en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 2, nr. 1, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 2, nr. 2, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 2, nr. 3, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 3, udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 4, at § 69, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 70, stk. 5, at såfremt det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter

I § 159, stk. 1, foreslås, at en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Med det formål at sikre en god udnyttelse af boligmassen, især i de større byer, findes det hensigtsmæssigt, at lejere i et vist omfang kan fraflytte deres bolig midlertidigt, uden at udlejeren som følge heraf kan ophæve lejeaftalen.

Bestemmelsen fastslår, at lejeren har ret til at fremleje sin beboelseslejlighed for en periode på op til 2 år, når lejeren midlertidigt ikke kan udøve sin brugsret. Lejeren får således mulighed for at beholde sin lejlighed i situationer, hvor lejeren i en begrænset periode ikke kan bebo lejligheden.

Bestemmelsen er således en undtagelse til udgangspunktet om, at lejeren skal bebo sit lejemål, samt at lejeren ikke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af sin husstand, jf. § 151, stk. 2. En lejer af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har herefter ret til at fremleje hele sit lejemål i en begrænset periode.

Retten til at fremleje efter bestemmelsen er betinget af, at den pågældende lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse. Lejere af blandede lejemål, hvor en del af lejemålets lokaler anvendes til andet end beboelse, har derfor ikke ret til at fremleje hele lejligheden, medmindre det accepteres af udlejeren.

Det er en betingelse for lejerens ret til at fremleje hele lejligheden i indtil 2 år, at lejerens fravær kun er midlertidigt. Er fremlejeforholdet aftalt til at vare mere end 2 år, kan udlejeren således modsætte sig det.

Står det klart, at lejeren har til hensigt at være fraværende i længere tid end 2 år, kan lejeren ikke vælge at fremleje lejligheden i 2 år, for derefter at lade lejligheden stå tom indtil sin tilbagevenden. Lejeren må i en sådan situation vælge imellem enten at begrænse sit fravær til 2 år eller at opsigte lejemålet.

Fremlejeforholdet kan aftales til at fortsætte i en ny fremlejeperiode i tilfælde, hvor lejerens fravær forlænges, eller såfremt der i øvrigt foreligger en ny gyldig fraværsårsag. Der skal være tale om ændrede forhold, som ikke forelå allerede ved indgåelsen af den første fremlejeaftale. Lejerens fravær må dog ikke uden aftale med udlejeren være længere end 2 år, uanset om lejeren har en ny gyldig årsag til at fremleje. Ved aftale om forlængelse af et fremlejeforhold, skal lejeren give udlejeren meddelelse herom.

Lejeren skal have til hensigt at genoptage helårsbeboelse i lejligheden efter fremlejeforholdets afslutning. Der er ikke nogen grænse for, hvor mange gange lejeren må fremleje sit lejemål i løbet af lejeforholdet, når blot hver enkelt fremlejeperiode ikke er længere end 2 år. De situationer, hvor lejeren har ret til at fremleje lejligheden i en periode på op til 2 år, svarer til de situationer, hvor lejeren efter § 6 i lov om boligforhold, har ret til at lade lejligheden stå tom og ubenyttet. Bestemmelsens opremsning af fraværsårsager er ikke udtømmende, men lejerens fravær må tilsvarende de opremsede årsager ikke være begrundet i, at lejeren blot ikke ønsker at bebo lejligheden i en periode. Af fraværsårsager, der berettiger til fremleje af lejligheden, kan fx nævnes afsoning af fængselsstraf eller midlertidigt arbejde andetsteds. Det afgørende er, at der er tale om midlertidigt fravær.

Lejeren vil derimod ikke have ret til at fremleje sin lejlighed i en situation, hvor lejeren fx er flyttet sammen med sin kæreste, men ønsker at bevare muligheden for at flytte tilbage.

Lejeren skal ikke have tilladelse fra udlejeren til at fremleje. Udlejeren kan ikke afkræve lejeren egentlig dokumentation for, at fremleje er berettiget, men udlejeren har dog ret til at få oplysning om årsagen til lejerens fravær. Modsat udlejeren sig uberettiget fremlejeforholdet, kan udlejeren efter omstændighederne blive erstatningsansvarlig for lejerens tab herved.

I stk. 2, nr. 1, foreslås, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder.

Bestemmelsen fastslår sammen med § 159, stk. 2, nr. 1 og 2, under hvilke omstændigheder, udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1.

Udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1, såfremt ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder. I opgørelsen tæller eventuelle blandede lejemål i ejendommen med, men ikke enkeltværelser til beboelse samt lokaler udlejet til andet end beboelse.

For så vidt angår begrebet ejendom, skal dette forstås i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige fast ejendomsbegreb. Ved en samlet fast ejendom forstås herefter ét matrikelnummer, eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

En ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom i henhold til ejerlejlighedsloven. En ejerlejlighed kan samtidig bestå af flere beboelseslejligheder. Som følge heraf kan udlejeren af en ejerlejlighed modsætte sig, at lejereren fremlejer lejligheden efter stk. 1, medmindre der er tale om en ejerlejlighed, der omfatter 13 eller flere beboelseslejligheder.

I stk. 2, nr. 2, foreslås, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum.

Bestemmelsen fastslår sammen med § 159, stk. 2, nr. 1 og 2, under hvilke omstændigheder, udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1.

Efter bestemmelsen gælder udlejerens ret til at modsætte sig fremlejeforholdet alene ved fremlejeforholdets etablering. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at lejerens husstand forøges i lejeperioden. Ved sådanne husstandsforøgelser kan udlejeren ikke kræve fremlejeforholdet bragt til ophør eller antallet af personer i lejligheden reduceret.

I stk. 2, nr. 3, foreslås, at udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Bestemmelsen fastslår sammen med § 159, stk. 2, nr. 1 og 2, under hvilke omstændigheder, udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1.

Udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold, såfremt udlejeren har rimelig grund hertil. Rimelig grund foreligger eksempelvis, hvis fremlejningen formodes ikke at være reel. Har udlejeren særlig anledning til at tro, at fremlejetageren ikke har til hensigt at bebo lejligheden, vil udlejeren være berettiget til at nægte fremlejeforholdet.

Har fremlejetageren i et tidligere lejeforhold med den pågældende udlejer væsentligt misligholdt sin lejeaftale, vil udlejeren efter bestemmelsen være berettiget til at modsætte sig fremlejeforholdet. Der skal dog være tale om misligholdelse af forpligtelser, som også kan få betydning for udlejeren, når den pågældende er fremlejetager. Udlejeren vil fx ikke kunne modsætte sig fremleje med henvisning til, at den pågældende i et tidligere lejeforhold med udlejeren har misligholdt sin betalingsforpligtelse, da dette ved fremleje alene vedrører forholdet imellem lejereren og fremlejetageren.

Er udlejeren bekendt med, at den pågældendes tilstedeværelse i ejendommen vil være til væsentlig ulempe for udlejeren selv eller de øvrige lejere i ejendommen, fx fordi der tidligere

er udøvet vold eller chikane over for de øvrige lejere, er udlejeren berettiget til at modsætte sig fremlejeaftalen.

I *stk. 3* foreslås, at udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om boligforhold § 14, stk. 1.

Bestemmelse er indført af hensyn til kommunernes mulighed for at undgå overbefolkning og har sammenhæng med reglerne i kapitel 2 i lov om boligforhold.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren har en pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Bestemmelsen gælder dog kun for ejendomme beliggende i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17 skal finde anvendelse. Udlejeren skal samtidig have meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17, skal gælde for udlejerens ejendomme.

Det påhviler udlejeren at holde sig orienteret om, hvor mange personer der vil bebo lejligheden. Anmoder udlejeren om at få at vide, hvor mange personer der vil bebo lejligheden, må lejeren oplyse herom, således at udlejeren kan sikre, at bestemmelsen overholdes. Lejeren må således som fremlejegiver indhente oplysninger fra fremlejetageren om antallet af personer, som vil flytte ind.

Undlader udlejeren i strid med bestemmelsen at modsætte sig fremlejeforholdet, kan udlejeren straffes med bøde. Hvis udlejeren er et selskab, kan der pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejeren sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer der bor i lejemålet, fremgår af lejekontrakten eller på anden måde kan dokumenteres efterfølgende.

Der henvises til bemærkningerne til kapitel 2 i lov om boligforhold.

I *stk. 4* foreslås, at § 158, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen fastslår, at kravene i § 158, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse, hvor der sker fuldstændig fremleje efter § 159, stk. 1.

Det følger af § 158, stk. 3, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og at lejeren inden fremlejeperiodens begyndelse skal tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen. Der henvises til bemærkningerne til § 158, stk. 3.

I *stk. 5* foreslås, at hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Det er hensigten, at de omhandlede boliger skal bebos af den berettigede personkreds. Er efterspørgslen efter ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stor i forhold til udbuddet af sådanne boliger, kan udlejeren kræve, at de ved fremleje skal bebos af personer tilhørende den berettigede personkreds.

Bestemmelsen fastslår på den baggrund, at udlejeren kan stille krav om, at personer, som ved fremleje overtager ældreboliger tilhørende en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 26.

februar 1998 eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., skal opfylde de betingelser, der gælder for at komme i betragtning til denne boligtype.

Udlejeren kan på tilsvarende måde stille krav i forbindelse med fremleje af udstøttede private plejeboliger. Herved kan udlejeren sikre, at boliger fortsat forbeholdes den berettigede personkreds, hvis der er behov herfor. Lejere af ikke-almene ældreboliger og udstøttede private plejeboliger sidestilles hermed med lejere af almene ældreboliger.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 70 om lejerens ret til at fremleje hele sin beboelseslejlighed. Den gældende lejelovs § 70, stk. 3, 2-4 pkt., om sanktionen for udlejeren, såfremt udlejeren ikke overholder sin pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til kapitel 2 i lov om boligforhold.

Der henvises til afsnit 2.19.1.1. og 2.19.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 160.

Det følger af den gældende lejelovs § 71, stk. 1, at lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i § 69 og § 70 benytter det lejede.

Det følger af den gældende lejelovs § 71, stk. 2, at lejerens over for udlejeren er ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Det følger af den gældende lejelovs § 71, stk. 3, at lejerens endvidere er erstatningsansvarlig efter § 29, stk. 10, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

I § 160, stk. 1, foreslås, at lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i § 158 og § 159 benytter det lejede.

Bestemmelsen fastslår, at lejerens er erstatningsansvarlig over for udlejeren for skader, som forvoldes af personer, som lejerens ved fremleje har givet brugsret til det lejede. Bestemmelsen har sammenhæng med § 150, om lejerens brug af det lejede.

Da lejerens selv vælger sin fremlejetager, må lejerens stå inde for den pågældende. Det er endvidere lejerens, som har det bedste kendskab til, hvad der sker i lejemålet. Udlejeren har ikke et aftaleforhold til sin lejers fremlejetager. Som følge heraf kan udlejeren gøre lejerens ansvarlig for eventuel misligholdelse i lejeforholdet, uanset om misligholdelsen begås af fremlejetageren eller af lejerens.

Lejerens har efter bestemmelsen pligt til at erstatte udlejeren enhver skade, som fremlejetageren forvolder ved uforsvarlig adfærd. Lejerens er tillige ansvarlig for skader, som uforsvarligt forvoldes af fremlejetagerens husstand samt andre, som fremlejetageren har givet adgang til det lejede. De pågældende personers misligholdelse kan endvidere medføre, at udlejeren opsiger eller ophæver lejerens egen lejeaftale efter reglerne herom i §§ 172 og 183.

Lejerens ansvar er begrænset til skader, der opstår som følge af uforsvarlig adfærd. Lejerens hæfter som følge heraf ikke for hændelige skader, medmindre skaderne forvoldes på dele af

lejemålet, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Der henvises til bemærkningerne til § 150.

Såfremt lejerer ulovligt fremlejer sit lejemål, vil lejerer være ansvarlig over for udlejerer for enhver skade, der forvoldes det lejede i medfør af fremlejerforholdet. Ulovlig fremleje vil fx være hvor lejerer, uagtet udlejerer berettiget har modsat sig fremlejerforholdet i henhold til § 159, stk. 2, nr. 1-3, vælger at fremleje sit lejemål. I sådanne tilfælde kan lejerer ikke alene pålægges ansvar for skader forvoldt ved uforsvarlig adfærd, men også for hændelige skader, uanset om skaderne er forvoldt på dele af lejemålet, som omfattes af lejerens vedligeholdelsespligt, medmindre lejerer kan bevise, at skaden er uafhængig af fremlejerforholdet.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerer kan gøre et erstatningskrav gældende direkte over for lejerer uden at involvere den skadevoldende fremlejetager, da lejerer er ansvarlig for dennes handlinger.

Bestemmelsen omfatter, udover fremlejeaftaler efter §§ 158 og 159, også fremlejeaftaler indgået i henhold til en aftalt fremlejeret.

I *stk. 2* foreslås, at lejerer over for udlejerer er ansvarlig for, at de i *stk. 1* nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Bestemmelsen fastslår, at lejerer er ansvarlig for sin fremlejetagers overtrædelse af ejendommens husorden samt uforsvarlige brug af det lejede.

Lejerens ansvar for personer, som lejerer giver adgang til det lejede, begrundes i, at det alene er lejerer, som kan føre kontrol med de pågældende personer, og at det er lejerer, som har givet de pågældende adgang til det lejede ved den indgåede fremlejeaftale.

Har lejerer fx fremlejet hele sit lejemål i en periode, hvor lejerer er fraværende pga. sygdom, vil lejerer stadig skulle stå til ansvar over for udlejerer for fremlejetagers overholdelse af god skik og orden i ejendommen, samt for eventuelle skader ved det lejede, som fremlejetageren uforsvarligt forvolder.

En fremlejetagers misligholdelse kan medføre, at udlejerer berettiget opsiger eller ophæver lejerens egen lejeaftale. Betingelserne for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen med lejerer i disse tilfælde svarer til de situationer, hvor misligholdelsen er begået af lejerer selv. Der henvises til bemærkningerne til de forslåede regler herom i lejeloven §§ 172 og 183.

Overtræder fremlejetageren reglerne for god skik og orden i ejendommen, kan lejerer herefter pålægges en advarsel, eller lejerforholdet med lejerer kan gøres betinget. Er lejerforholdet med lejerer gjort betinget i henhold til § 155, kan en fremlejetagers overtrædelse af god skik og orden i ejendommen tillægges samme virkning, som hvis lejerer selv havde begået overtrædelsen.

I *stk. 3* foreslås, at lejerer endvidere er erstatningsansvarlig efter § 143, stk. 3, for skade forårsaget af installationer, som de i *stk. 1* nævnte personer har foretaget i det lejede.

Bestemmelsen fastslår lejerens erstatningsansvar for skader forårsaget af installationer, som fremlejetageren har foretaget i det lejede.

I modsætning til lejerens erstatningsansvar efter *stk. 1* er lejerens ansvar i henhold til bestemmelsen ikke begrænset til tilfælde, hvor der er udvist uforsvarlig adfærd, jf. § 143, stk. 3. Lejerens ansvar for skader forvoldt af fremlejetagers installationer i det lejede svarer

herefter til lejerens ansvar for egne installationer. Det vil sige, at der er objektivt ansvar, og lejerens hæfter således også for hændelige skader.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 71 om lejerens ansvar over for udlejer for de personer, som lejerens ved fremleje har givet adgang til det lejede.

Der henvises til afsnit 2.19.1.1. og 2.19.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 161.

Det følger af den gældende lejelovs § 72, at lejerens ikke uden ægtefællens samtykke må foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefællers økonomiske forhold finder tilsvarende anvendelse.

I § 161 foreslås, at lejerens ikke uden ægtefællens samtykke må foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefællers økonomiske forhold finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen omhandler de tilfælde, hvor lejerens ægtefælle ikke står på lejekontrakten. Står begge ægtefæller på lejekontrakten, vil fremleje af den fælles bolig være en beslutning, der kræver tilslutning fra begge. Bestemmelsen sigter ikke kun til at beskytte den fælles bolig for ægtefællerne, men tillige deres eventuelle erhvervsvirksomhed.

Reglerne i § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefællers økonomiske forhold omhandler dispositioner over familiens helårsbolig.

Efter § 6 i den nævnte lov, må en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke udleje familiens helårsbolig eller en bolig, der er bestemt til familiens helårsbolig. Hvis den anden ægtefælle nægter at give samtykke til sådanne dispositioner, kan Familieretshuset efter lovens § 7, stk. 1, give tilladelse, hvis der ikke findes at være rimelig grund til at nægte fremleje.

Familieretshuset foretager efter anmodning fra en af ægtefællerne i sådanne sager en konkret vurdering af ægtefællernes interesser, og tilladelse gives efter praksis, når den anden ægtefælles nægtelse må anses som urimelig. Ved vurderingen heraf lægges der vægt på lejlighedens størrelse samt familiens behov for plads.

Har den ægtefælle, der er lejer af det pågældende lejemål, indgået en aftale om fremleje, der er omfattet af bestemmelsen, uden samtykke fra den anden ægtefælle eller uden Familieretshusets tilladelse, kan aftalen efter § 8, stk. 1, i lov om ægtefællers økonomiske forhold efter anmodning fra den anden ægtefælle omstødes ved dom. Aftalen kan dog ikke omstødes, hvis den anden part i aftalen godtgør, at parten ikke vidste eller burde have vidst, at lejerens ikke var berettiget til at indgå aftalen.

Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket.

Det følger af § 8, stk. 1, i lov om ægtefællers økonomiske forhold, at bevisbyrden påhviler medkontrahenten, der således skal bevise, at vedkommende var i god tro med hensyn til

ægtefællens ret til at råde over boligen. Også den anden part i en aftale om fremleje kan anmode Familieretshuset om at tillade aftalen.

Omstødsessag efter § 8, stk. 1, i lov om ægtefællers økonomiske forhold skal efter § 8, stk. 2, anlægges inden 3 måneder efter, at den anden ægtefælle fik kendskab til aftalen. Uanset hvornår den anden ægtefælle fik kendskab til aftalen, skal sagen dog anlægges senest 1 år efter, at aftalen blev gennemført. Hvis aftalen blev tinglyst, inden aftalen blev gennemført, regnes 1 års fristen fra tinglysningen. 1 års fristen regnes således enten fra aftalens gennemførelse eller tinglysning, alt efter hvilket af de to tidspunkter der ligger tidligst.

Det følger af § 169, at lejereren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejereren eller andre efter nærværende bestemmelse. Lejereren og udlejereren kan således ikke gyldigt aftale, at lejereren kan fremleje sit lejemål uanset ægtefællens samtykke, såfremt ægtefællens samtykke er påkrævet efter bestemmelsen.

Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse ved registrerede partnerskaber, men ikke ved uægteskabeligt samliv.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 72 om begrænsninger i lejerens ret til at fremleje uden sin ægtefælles samtykke.

Der henvises til afsnit 2.19.1.1. og 2.19.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 162.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 1, at lejereren af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 2, nr. 1, at udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis udlejer har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 2, nr. 2, at udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 2, nr. 3, at udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 2, nr. 4, at udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 3, at såfremt der er tale om et lejemål, som udlejereren agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejereren straks meddele lejereren dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejereren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejereren. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejereren straks give lejereren kopi heraf. Undlader udlejereren at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis

genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 5, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 4, at lejeren senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 3 er kommet frem til lejeren, skal meddele udlejeren, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 5, at udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 6, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, i denne bestemmelse anses som én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Det følger af den gældende lejelovs § 73, stk. 7, at såfremt det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

I § 162, stk. 1, foreslås, at lejeren af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

Formålet med regleren om bytteret er at fremme mobiliteten og bevægeligheden på boligmarkedet.

Bestemmelsen fastslår, at lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at bytte lejlighed med en lejer af en anden beboelseslejlighed. Bytteretten er undergivet begrænsningerne i stk. 2. Bestemmelsen giver alene mulighed for, at der kan indgås aftale om bytte imellem 2 lejere. Ønsker 3 eller flere lejere at indgå en fælles aftale om bytte af deres lejligheder, vil de skulle indhente deres udlejerens samtykke.

Der kan alene ske bytte imellem lejligheder beliggende i Danmark, som er omfattet af den danske lejelovgivning.

En byttesituation må indledes med, at lejeren meddeler det påtænkte bytte til udlejeren. Lejerens meddelelse skal angå en aftale om at bytte med en konkret anden lejlighed. Der gælder for så vidt ingen formkrav til meddelelsen. Udlejeren har i den forbindelse ret til alle relevante oplysninger for at kunne forholde sig til det ønskede bytte. Lejeren behøver dog ikke indledningsvist at oplyse navnet på den øvrige lejer, for at meddelelseskravet er opfyldt.

Det er afgørende for retten til at bytte er, at lejligheden udelukkende er udlejet til beboelse, uanset om lejeren faktisk benytter lejligheden sådan. Er en lejlighed ifølge lejeaftale udlejet

som et blandet lejemål med såvel lokaler til beboelse, som lokaler til andet end beboelse, har lejeren således ikke bytteret i henhold til bestemmelsen, uanset at lejeren udelukkende anvender lejligheden til beboelse. Rum som fx depot-, kælder- samt loftsrum betragtes som accessoriske til beboelsen og ikke som erhvervslokaler. Angår lejeaftalen udover selve beboelseslejligheden derimod fx tillige en garage, er der tale om et blandet lejemål, og lejeren har ikke bytteret efter bestemmelsen.

Det er endvidere et krav, at der er tale om en beboelseslejlighed, hvilket skal forstås som en udlejet bolig med selvstændigt køkken og afløb. Bestemmelsen giver ikke en lejer af et enkeltværelse ret til at bytte dette med en anden lejer. En lejer af et værelse vil således kun kunne bytte, såfremt lejeren kan opnå udlejerens samtykke hertil, eller bytteretten på forhånd er aftalt.

Bestemmelsen omfatter også fremlejetagere. En fremlejetager, der lejer en hel beboelseslejlighed, har således som udgangspunkt ret til at bytte denne, såfremt betingelserne er opfyldt. Fremlejeaftaler kan dog kun vare i op til 2 år.

Ønsker en lejer at bytte bolig med en anden lejer, skal lejeren give meddelelse om det påtænkte bytte til udlejer. Lejerens meddelelse skal angå en aftale om at bytte med en konkret anden lejlighed. Der gælder for så vidt ingen formkrav til meddelelsen. Udlejer har i den forbindelse ret til alle relevante oplysninger for at kunne forholde sig til det ønskede bytte. Lejeren behøver dog ikke indledningsvist at oplyse navnet på den anden lejer, for at meddelelseskravet er opfyldt.

Ved bytte genudlejes lejligheden til den indflyttende lejer. Forbuddet mod dusør i § 15 finder derfor anvendelse og omfatter såvel de implicerede lejere, som deres udlejere, samt eventuelle formidlere af bytteaftalen.

Udlejer er ikke bundet til at udleje lejemålet til den indflyttende lejer på samme vilkår, som var aftalt med den fraflyttende lejer. Har udlejer fx haft den indvendige vedligeholdelsespligt i forholdet til den fraflyttende lejer, er dette ikke til hinder for at aftale med den indflyttende lejer, at denne overtager vedligeholdelsespligten. Udlejer må dog ikke fastsætte vilkår, der i realiteten gør bytteretten illusorisk. Det kan efter omstændighederne være tilfældet, hvis det nye leje forhold gøres tidsbegrænset. Det vil bero på en konkret vurdering, om udlejer gør bytteretten illusorisk.

Udlejer kan endvidere ikke i forbindelse med byttet ændre det lejedes identitet, jf. § 127, stk. 1, fx ved en sammenlægning af to lejligheder.

Da der som nævnt er tale om genudlejning, kan udlejer gøre eventuelle krav om istandsættelse af det lejede gældende over for den fraflyttende lejer. Der skal endvidere ske afregning af indbetalt depositum m.v.

Har den fraflyttende lejer forbedret sin lejlighed efter § 146, kan lejeren under visse betingelser kræve en godtgørelse af udlejer for forbedringen i forbindelse med fraflytningen. Udlejer kan dernæst kræve godtgørelsen betalt af den indflyttende lejer, enten kontant eller i form af en forbedringsforhøjelse.

Retten til at bytte er betinget af, at begge lejere faktisk overtager hinandens lejligheder. Udlejerne vil således kunne modsætte sig byttet, såfremt det må anses for sandsynligt, at en af lejerne ikke reelt har til hensigt at flytte ind i den anden lejlighed. Står det klart, at en lejeaftale alene er indgået med henblik på at erhverve et andet lejemål ved bytte, kan bytteretten ligeledes nægtes.

I forhold til betingelserne efter stk. 2 kan en udlejer alene modsætte sig et ønske om at bytte, såfremt udlejerens egen lejer ikke opfylder betingelserne. En udlejer kan derfor ikke kræve, at den lejer, der skal byttes med, opfylder de i stk. 2 nævnte betingelser for at bytte sin lejlighed.

Lejerens meddelelse til udlejer om, at denne ønsker at bytte sin lejlighed, kan betragtes som en betinget opsigelse af lejemålet. Opsigelsen er betinget af, at de to udlejere ikke modsætter sig byttet, samt at et eventuelt ønske fra en eller begge udlejere om at modernisere lejemålet i henhold til stk. 3 eller om i øvrigt at ændre lejeaftalens vilkår ved genudlejningen ikke bevirker, at byttet opgives.

Lejerne skal over for hver sin udlejer varsle byttet med det gældende opsigelsesvarsel. Er der aftalt uopsigelighed eller et længere opsigelsesvarsel, end hvad følger af § 176, kan lejeren indlede dialog med udlejer om mulighederne for at finde en fælles løsning på dette. Lejeren må i så fald forsøge at godtgøre, at udlejer ikke i situationen har nogen reel interesse i at påberåbe sig det aftalte opsigelsesvarsel eller uopsigeligheden, fx fordi udlejer ikke vil lide noget økonomisk tab ved at indrømme lejeren et kortere opsigelsesvarsel. Forholdet må ses i sammenhæng med udlejerens pligt til genudlejning efter § 176, stk. 3, og et længere opsigelsesvarsel vil således også i andre situationer end bytte efter omstændighederne kunne blive begrænset, såfremt lejemålet må forventes hurtigt at kunne genudlejes.

I stk. 2, nr. 1, foreslås, at udlejer kan modsætte sig bytte, hvis udlejer har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder,

Bestemmelsen fastslår sammen med de øvrige numre i stk. 2, i hvilke situationer udlejer er berettiget til at modsætte sig et bytte efter stk. 1.

Bestemmelsen indebærer, at udlejer er berettiget til at modsætte sig en lejers bytte af lejlighed, såfremt udlejer selv bor i ejendommen, og ejendommen omfatter færre end 7 lejligheder. Antallet af lejligheder opgøres på tidspunktet, hvor udlejer modtager meddelelse om byttet.

Har udlejer ikke sin bopæl i ejendommen, kan udlejer ikke modsætte sig byttet efter denne bestemmelse.

Begrebet ejendom skal forstås i overensstemmelse med bestemmelsen i § 9. En ejendom kan herefter være flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Ved opgørelsen af antallet af lejligheder i ejendommen skal blandede lejemål medregnes, men ikke egentlige erhvervslejemål eller enkeltværelser.

Der henvises til stk. 6 for nærmere om ejendomsbegrebet.

I stk. 2, nr. 2, foreslås, at udlejer kan modsætte sig bytte, hvis den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,

Bestemmelsen begrundes i hensynet til at undgå, at der indgås lejeaftaler alene med det formål at opnå en bytteret. Bestemmelsen indebærer, at udlejer kan modsætte sig en lejers ønske om at bytte sin lejlighed, såfremt lejeren ikke har beboet lejligheden i en periode på mindst 3 år.

Det er afgørende, at lejereren har beboet lejligheden i 3 år, uanset hvor lang tid lejeforholdet har varet, eller om beboelsesperioden vedrører flere lejeforhold. Ved vurderingen af, om lejereren har beboet lejligheden i 3 år, er det således ikke afgørende, at der er tale om en sammenhængende periode. Har en lejer fx beboet sin lejlighed i 2 år, hvorefter lejligheden fuldstændig fremlejes efter § 159, samt igen beboet lejligheden i 1 år efter fremlejeforholdets ophør, har lejereren opfyldt kravet om at have beboet lejligheden i 3 år. Den periode, hvor lejereren har fremlejet sin lejlighed og således ikke beboet den, tæller ikke med.

Har lejereren fortsat lejemålet efter den tidligere lejer, vil den tidligere lejers boperiode tælle med i opgørelsen af, hvor længe lejereren har beboet lejemålet. Dette har navnlig praktisk betydning i den situation, hvor den nuværende lejer har fortsat lejeforholdet, efter at ægtefællen er afgået ved døden. En sådan lejer vil få mulighed for at realisere et bytteønske uden at skulle afvente, at der går 3 år fra det tidspunkt, hvor lejereren indtrådte i lejeforholdet. Udlejereren kan ikke modsætte sig byttet, hvis lejereren har beboet lejligheden i 3 år i ét og samme lejeforhold.

Udlejereren kan ikke kræve, at den indflyttende lejer skal have beboet sit lejemål i minimum 3 år.

I stk. 2, nr. 3, foreslås, at udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum.

Udlejereren kan efter bestemmelsen modsætte sig byttet, såfremt antallet af personer i lejemålet vil overstige antallet af beboelsesrum. Det afgørende i den forbindelse er størrelsen af den indflyttende lejers husstand samt lejemålets antal af beboelsesrum på det tidspunkt, hvor byttet gennemføres.

Ved opgørelsen af antal beboelsesrum i lejligheden indgår alene rum, der er beregnet til beboelse. Rum, som fx køkken, depotrum samt badeværelse, indgår således ikke. Finder reglerne om beboermaksimum i §§ 14-17 i lov om boligforhold anvendelse for ejendommen, skal udlejereren sikre sig oplysning om størrelsen af lejerens husstand samt eventuelle husstandsforøgelse under lejeforholdets beståen, medmindre der er tale om husstandsforøgelse som skyldes børnefødsler.

I stk. 2, nr. 4, foreslås, at udlejereren kan modsætte sig bytte, hvis udlejereren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Udlejereren kan efter bestemmelsen modsætte sig et bytte, såfremt byttet ikke formodes at være reelt. Har udlejereren fx viden om, at den indflyttende lejer ikke har til hensigt at bebo lejligheden, vil udlejereren være berettiget til at nægte at indgå lejeaftale med den indflyttende lejer.

Har den indflyttende lejer i et tidligere lejeforhold med den pågældende udlejer misligholdt sin lejeaftale, vil udlejereren ligeledes være berettiget til at modsætte sig byttet. Det samme er gældende, hvor den indflyttende lejer har udsat udlejereren eller andre lejere i ejendommen for fx vold, trusler eller chikane.

Rimelig grund kan også foreligge, hvor den indflyttende lejer ikke opfylder betingelserne for den pågældende lejlighed, eller såfremt lejligheden fortrinsvis skal udlejes til en bestemt persongruppe. En udlejer vil fx have rimelig grund til at modsætte sig et bytte med henblik på at sikre, at en lejlighed ikke overtages af personer, som ikke er anvisningsberettigede hertil.

At lejeforholdet er tidsbegrænset, giver ikke i sig selv udlejereren adgang til at modsætte sig et ønske om bytte. Den indflyttende lejer vil imidlertid skulle respektere tidsbegrænsningen.

Det er en betingelse for retten til at bytte, at ingen af lejerne på tidspunktet for byttet har til hensigt alene at bebo de tilbyttede lejligheder midlertidigt. Såfremt lejemålet som følge af en tidsbegrænsning snart ophører, vil byttet derfor efter omstændighederne kunne tilsidesættes ud fra den betragtning, at den indflyttende lejer ikke har en reel hensigt om at bebo lejemålet, men at byttet alene har til formål at sikre den fraflyttende lejer en bolig.

Modsætter udlejer sig berettiget et ønske om at bytte, er konsekvensen heraf, at byttet ikke kan gennemføres. I et sådant tilfælde kan begge lejere blive boende i deres oprindelige lejemål. Hvis udlejer derimod gør indsigelse over for et allerede gennemført bytte, vil lejeaftalerne efter omstændighederne kunne ophæves jf. § 183, stk. 1, nr. 13.

Hvis udlejer er bekendt med lejerens hensigt om at bytte sin lejlighed, men først gør indsigelse efter at byttet er gennemført, kræver det, at den indflyttende lejer var i ond tro om det forhold, som udlejer gør gældende, før udlejer kan kræve byttet tilsidesat.

I stk. 3 foreslås, at såfremt der er tale om et lejemål, som udlejer agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 19, stk. 2, skal udlejer straks meddele lejer dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse jf. § 133, stk. 1. Udlejer skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejer. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejer straks give lejer kopi heraf. Undlader udlejer at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 19, stk. 2, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 21, stk. 1.

Bestemmelsen fastslår, at udlejer, forinden et bytte gennemføres, kan foretage en gennemgribende forbedring af lejemålet for derved at kunne fastsætte lejen i henhold til § 19, stk. 2. Reglen gælder alene for ejendomme omfattet af § 19.

Udlejer har således mulighed for at modernisere en lejlighed i forbindelse med et lejerskifte ved bytte af lejligheder.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at den indflyttende lejer bliver bekendt med lejens størrelse i henhold til § 19, stk. 2, inden byttet gennemføres. Det må antages, at lejere vil være tilbageholdende med at indgå aftale om at overtage et lejemål, som udlejes i henhold til § 19, stk. 2, uden på forhånd at være bekendte med lejens størrelse.

Det er en betingelse for, at udlejer i forbindelse med byttet kan fastsætte lejen efter det lejedes værdi i henhold til § 19, stk. 2, at udlejer indhenter en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet vedrørende de påtænkte forbedringer. Udlejer skal give den fraflyttende lejer en kopi af sin anmodning til huslejenævnet om forhåndsgodkendelse af et forbedringsprojekt for lejligheden samt give oplysning om den fremtidige lejes forventede størrelse efter projektets gennemførelse. Retsvirkningen af en forhåndsgodkendelse er, at lejefastsættelsen ikke kan ændres efterfølgende, medmindre der er tale om ændrede forhold.

Lejer sikres herved kendskab til omfanget af de påtænkte forbedringsarbejder samt til lejens størrelse efter byttets gennemførelse. Det er herefter op til den fraflyttende lejer at orientere den lejer, der ønskes byttet med.

Ved huslejenævnets behandling af udlejerens ansøgning om forhåndsgodkendelse indgår lejer ikke som part, og der er således ikke tale om en tvist, som giver lejer mulighed for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten.

Ordningen tager udgangspunkt i, at byttesituationen indledes med, at lejerens meddeler det påtænkte bytte til udlejeren.

Der er dog intet til hinder for, at lejerens meddeler udlejeren, at lejerens har planer om at bytte med en anden lejer, inden der foreligger en konkret aftale om at bytte. Herved kan udlejeren påbegynde indhentelse af forhåndsgodkendelse således, at sagsbehandlingstiden får mindst mulig indvirkning på tidspunktet for det endelige byttes gennemførelse.

Påtænker udlejeren at gennemføre forbedringer i forbindelse med byttet, skal udlejeren straks efter, at lejerens har meddelt det påtænkte bytte, give lejerens meddelelse herom. Udlejeren skal endvidere senest 1 måned efter at have modtaget meddelelse om byttet indsende en anmodning til huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse. Det er en betingelse for, at udlejeren efterfølgende kan fastsætte lejen efter § 19, stk. 2, at disse krav er overholdt.

Ved fastsættelsen af en frist på en måned for anmodning om forhåndsgodkendelse gives der udlejeren en passende tid til at få udarbejdet et nærmere projekt for de forbedringer, der ønskes gennemført i lejligheden, samt et overslag over udgifterne hertil.

Lejerens meddelelse til udlejeren skal angå en aftale om at bytte med en konkret anden lejlighed. Lejerens behøver dog ikke indledningsvist at oplyse navnet på den anden lejer, for at meddelelseskravet er opfyldt. Det er nødvendigt at kunne fastslå tidspunktet for lejerens meddelelse til udlejeren om bytte, da udlejeren som nævnt straks skal give meddelelse til lejerens, såfremt udlejeren ønsker lejemålet gennemgribende moderniseret. Omvendt kan en ganske vag angivelse af lejerens planer om at bytte lejlighed ikke anses for tilstrækkeligt til, at udlejeren straks skal give meddelelse om moderniseringen til lejerens, samt at fristen på 1 måned begynder at løbe. Det må således kræves, at lejerens meddelelse til udlejeren har en vis konkret karakter.

Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal lejerens straks have oplysning om, hvad huslejenævnet har godkendt, herunder om huslejenævnet finder, at betingelserne for at fastsætte lejen efter § 19, stk. 2, er opfyldt, idet udlejeren skal fremsende en kopi af nævnets afgørelse. Kravet herom skal ses i sammenhæng med stk. 4, hvorefter lejerens har 14 dage fra modtagelsen af forhåndsgodkendelsen til at meddele udlejeren, at byttet fortsat ønskes gennemført. Gør lejerens ikke dette, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår.

At udlejeren straks skal give meddelelse til den fraflyttende lejer, og at lejerens straks skal have kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse indebærer, at det som udgangspunkt skal ske inden for få dage.

Har udlejeren fulgt proceduren, og vælger de to lejere at gennemføre byttet, inden huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejen foreligger, er bestemmelsen ikke til hinder for, at lejen for den indflyttende lejer fastsættes efter § 19, stk. 2.

Undlader udlejeren at meddele lejerens, at lejemålet ønskes moderniseret i forbindelse med byttet eller at anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af lejen, mister retten til at kræve lejen fastsat til det lejedes værdi efter § 19, stk. 2. Det samme gælder, hvis udlejeren undlader at give lejerens kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse, når denne foreligger. Udlejeren vil i så fald i stedet kunne kræve lejen fastsat efter § 19, stk. 1, inklusiv et forbedringstillæg.

Udlejeren mister derimod ikke sin ret til at kræve lejen fastsat efter § 19, stk. 2, såfremt den fraflyttende lejer ikke får en kopi af indbringelsesskrivelsen til nævnet.

Ved forhåndsgodkendelsen finder kravet i § 21, stk. 1, ikke anvendelse. Udlejeren har i forbindelse med indhentning af forhåndsgodkendelsen således ikke pligt til at give orientering til beboerrepræsentationen eller lejerne i henhold til § 21, stk. 1. Ønsker lejerne efter forhåndsgodkendelsen imidlertid stadig at bytte deres lejligheder, skal udlejeren orientere de øvrige lejere eller beboerrepræsentationen efter § 21, stk. 1, hvis moderniseringen og den deraf følgende højere leje skal gennemføres.

Det følger af § 169, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer denne eller andre efter nærværende bestemmelse. Lejeren og udlejeren kan således ikke gyldigt aftale, at lejeren ikke skal have de oplysninger og meddelelser, som er foreskrevet i bestemmelsen. Parterne kan derimod aftale en udvidelse af lejerens rettigheder efter bestemmelsen.

I *stk. 4* foreslås, at lejeren senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter *stk. 3* er kommet frem til lejeren, skal meddele udlejeren, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter *stk. 3* har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med *stk. 3* om udlejerens mulighed for, forinden et bytte gennemføres, at forbedre lejemålet gennemgribende, for derved at fastsætte lejen efter § 19, stk. 2.

Sikringen af bytteretten sker ved, at lejeren får mulighed for at fastholde byttet i en periode på 14 dage efter, at lejeren har modtaget kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af, at lejen kan fastsættes efter § 19, stk. 2. Lejeren må orientere den lejer, der ønskes byttet med, om indholdet af forhåndsgodkendelsen og sikre sig, at denne er indforstået med at betale den leje, huslejenævnet har forhåndsgodkendt.

Såfremt lejeren ikke inden for fristen på 14 dage meddeler udlejeren, at byttet ønskes gennemført, eller såfremt lejeren meddeler, at byttet ikke ønskes gennemført, fortsætter det hidtidige lejeforhold på uændrede vilkår. Har lejeren opsagt lejeforholdet i forventning om, at byttet realiseres, vil opsigelsen skulle opfattes som betinget, og lejeren vil derfor som udgangspunkt ikke være bundet af opsigelsen, hvis resultatet af den indhentede forhåndsgodkendelse bevirker, at byttet opgives.

En af udlejeren indhentet forhåndsgodkendelse er gyldig i forbindelse med senere byttetilfælde i det pågældende lejeforhold i indtil 2 år efter godkendelsens datering. Udlejeren vil således ikke være forpligtet til at forny godkendelsen i tilfælde af bytte inden for denne periode, såfremt det projekt, udlejeren forventer at gennemføre, er det samme projekt, som huslejenævnet har forhåndsgodkendt.

Det følger af § 169, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer denne eller andre efter nærværende bestemmelse. Lejeren og udlejeren kan således ikke aftale, at lejerens frist til at give meddelelse om, hvorvidt byttet ønskes gennemført, skal være kortere end 14 dage. Der er derimod intet til hinder for at aftale, at lejeren skal have en længere frist.

I *stk. 5* foreslås, at udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden er omfattet af reglerne om beboermaksimum og efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om boligforhold § 14, stk. 1.

Bestemmelsen er af hensyn til kommunernes mulighed for at undgå overbefolkning og har sammenhæng med reglerne i kapitel 2 i lov om boligforhold.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren har en pligt til at modsætte sig et bytte, der indebærer, at lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum. Bestemmelsen gælder dog kun for ejendomme beliggende i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har bestemt, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17 skal finde anvendelse. Udlejeren skal samtidig have meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne i lov om boligforhold §§ 14-17 skal gælde for udlejerens ejendomme.

Det påhviler udlejeren at holde sig orienteret om, hvor mange personer der vil bebo lejligheden. Anmoder udlejeren om at få at vide, hvor mange personer der vil bebo lejligheden, må lejereren oplyse herom, således at udlejeren kan sikre, at bestemmelsen overholdes. Lejeren må i det tilfælde spørge den lejer, der ønskes byttet med, om antallet af personer, som vil flytte ind.

Undlader udlejeren i strid med bestemmelsen at modsætte sig et bytte, kan udlejeren straffes med bøde. Hvis udlejeren er et selskab, kan der pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5. Af hensyn til at undgå et eventuelt efterfølgende strafansvar vil det være hensigtsmæssigt, at udlejeren sikrer sig, at lejerens oplysninger om, hvor mange personer der bor i lejemålet, fremgår af lejekontrakten eller på anden måde kan dokumenteres efterfølgende.

Der henvises til bemærkningerne til kapitel 2 i lov om boligforhold.

I *stk. 6* foreslås, at hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Bestemmelsen fastslår udlejerens mulighed for i forbindelse med et bytte at kræve, at ældreboliger eller ustøttede private plejeboliger skal bebos af personer, som opfylder de betingelser, der gælder for at få en bolig i disse boligtyper.

Udlejeren kan stille krav om, at lejere, som ved fremleje eller bytte overtager ældreboliger tilhørende en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 666 af 17. juni 2010, den tidligere lov om boligbyggeri jf. lovbekendtgørelse nr. 903 af 18. august 2011 eller lov om almene boliger m.v., skal opfylde de betingelser, der gælder for at komme i betragtning til denne boligtype.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at udlejeren kan stille tilsvarende krav i forbindelse med bytte og fremleje af ustøttede private plejeboliger. Herved kan udlejeren sikre, at disse boliger fortsat forbeholdes den berettigede personkreds, hvis der er behov herfor.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 73 om lejerens ret til at bytte lejlighed med en anden lejer. Den gældende lejelovs § 73, stk. 5, 2-4 pkt., om sanktionen for udlejeren, såfremt udlejeren ikke overholder sin pligt til at modsætte sig et bytte, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til kapitel 2 i lov om boligforhold.

Der henvises til afsnit 2.19.1.2. og 2.19.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 163.

Det følger af den gældende lejelovs § 74, stk. 1, at den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Det følger af den gældende lejelovs § 74, stk. 2, at det kan betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Det følger af den gældende lejelovs § 74, stk. 3, at bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

I § 163, stk. 1, foreslås, at den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Bestemmelsen indebærer, at ved bytning af lejligheder, der ejes af en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder, opfyldes af den indflyttende lejer.

Bestemmelsen finder alene anvendelse for lejligheder. Værelser, herunder klubværelser og accessoriske enkeltværelser, er derfor ikke omfattet af bestemmelsen.

Ved særlige vilkår menes bl.a. de generelle fortrinsrettigheder til lejligheder tilhørende kommuner, samt almene boligorganisationer, som gælder for husstande af en vis størrelse og med en indkomst under et vist niveau. Uden hensyn til efterspørgslen på boligerne kan disse udlejere forlange, at en indflyttende lejer skal opfylde de særlige vilkår, der normalt gælder for tildeling af sådanne udlejerens lejemål, således som det er tilfældet efter § 162, stk. 7.

De fastsatte vilkår må ikke have en karakter, hvis formål er et gøre bytteretten illusorisk, herunder udhule eller i øvrigt indskrænke bytteretten unødigt. Vilkårene skal være sædvanlige og sagligt begrundede.

Bestemmelsen omfatter kun lejligheder, hvor de eksisterende lejere har skullet opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af lejlighederne. Bestemmelsen finder således ikke anvendelse for lejligheder, som udlejes til lejere, som ikke skal opfylde særlige krav for at overtage de pågældende lejligheder.

Det afgørende ved bytning af lejligheder tilhørende kollegier samt stiftelser og lignende er, at bytningen ikke må være i strid med den pågældende institutions formål.

Ved bytning mellem lejligheder, som omfattes af § 172, stk. 1, nr. 4, om arbejder- og funktionærboliger, skal begge lejere være ansat i samme virksomhed og i øvrigt opfylde vilkårene for overtagelse af de pågældende boliger. På samme vis skal begge lejere ved bytning mellem lejligheder omfattet af § 172, stk. 1, nr. 3, opfylde betingelserne i § 172, stk. 1, nr. 3, for de pågældende lejligheder. Det er herefter et krav, at lejerne er antaget som funktionærer ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at de bor i ejendommen.

For lejligheder ejet af en pensionskasse, som kun genudlejer til sine medlemmer ved overgang til pension, skal en indflyttende lejer i forbindelse med et bytte opfylde pensionskassens vilkår for at overtage en sådan lejlighed. Såfremt pensionskassen ikke alene lejer ud til sine medlemmer, omfattes lejlighederne ikke af bestemmelsen.

I *stk. 2* foreslås, at det kan betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Bestemmelsen omfatter den situation, hvor der byttes med en lejlighed, som udlejes af en andelsboligforening.

Bestemmelsen indebærer, at andelsboligforeningen kan stille krav om, at en lejer, der i forbindelse med et bytte opnår en lejlighed i foreningen, skal indtræde som medlem af foreningen. Lejeren skal herefter erhverve den andel i foreningen, som er tilknyttet den pågældende lejlighed, til andelens pris samt efter de regler i andelsboligloven, der gælder for erhvervelse af andele i private andelsboligforeninger.

Ønsker lejeren ikke at blive andelshaver i foreningen, er andelsboligforeningen berettiget til at afvise byttet.

I *stk. 3* foreslås, at bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

Bestemmelsen fastslår, at lejerens bytteret ikke kan begrænses gennem vedtægterne.

Det fastsættes som følge af, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejeren efter § 162, om den generelle ret for lejere til at bytte lejlighed, jf. § 169. Bestemmelsen er indført med henblik på at sikre, at selskaber, institutioner og pensionskasser m.v., ikke vedtægtsmæssigt kan begrænse den generelle bytteret for deres lejere.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 74 om bytning af lejligheder, for hvilke der gælder særlige vilkår.

Der henvises til afsnit 2.19.1.2. og 2.19.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 164.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 1, at såfremt lejeren dør, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 2, at såfremt lejeren af en beboelseslejlighed dør uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 3, at såfremt en lejer af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, dør, og lejeren har drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Indtræder den pågældende ikke som lejer, kan udlejeren ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 4, at i tilfælde af lejerens død kan såvel udlejeren som dødsboet i øvrigt opsige lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

Det følger af den gældende lejelovs § 75, stk. 5, at såfremt det lejede er en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen, uanset stk. 4, ske med 1 måneds varsel. Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens § 8.

I § 164, stk. 1, foreslås, at dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Efter bestemmelsen har en ægtefælle, som ikke står på lejekontrakten, en ubetinget ret til at fortsætte lejemålet ved lejerens død. Det er ikke en betingelse, at ægteskabet har varet en vis periode, eller at ægtefællerne har haft fælles husstand. Bestemmelsen finder ikke anvendelse, hvis ægtefællerne er separerede. Registrerede partnere sidestilles med ægtefæller.

Udlejeren har ikke mulighed for at modsætte sig lejerskiftet.

Ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet gælder for alle typer af beboelseslejemål, uanset om lejeforholdet omfatter en beboelseslejlighed, herunder et blandet lejemål, eller et enkeltværelse til beboelse.

Lejemålet genudlejes ikke til lejerens ægtefælle, men fortsætter på uændrede vilkår. Ægtefællen indtræder således fuldt ud i det bestående lejeforhold. Som følge heraf hæfter ægtefællen også for eventuelle restancer over for udlejeren, som den afdøde lejer måtte have i lejeforholdet.

Den fortsættende ægtefælle indtræder fuldt ud i samtlige pligter og rettigheder i lejeforholdet, herunder i depositum samt istandsættelsesforpligtelse i forbindelse med fraflytning af lejemålet.

Ægtefællen har pligt til at underrette udlejeren om sin indtræden i lejeforholdet. Successionen får virkning fra det tidspunkt, hvor underretning om ægtefællens fortsættelse af lejeforholdet kommer frem til udlejeren, eller udlejeren på anden måde bliver bekendt hermed. Den afdøde lejers bo hæfter i lejeforholdet, indtil udlejeren får underretning om, eller på anden måde bliver bekendt med, at den længstlevende ægtefælle fortsætter lejeforholdet.

Ægtefællen kan fortsætte lejeforholdet uanset, at ægtefællen ikke opfylder betingelserne for det pågældende lejemål. I ganske særlige tilfælde vil udlejeren dog efterfølgende kunne opsige lejeforholdet, såfremt ægtefællen ikke opfylder de særlige vilkår, der er knyttet til det pågældende lejemål.

I stk. 2 foreslås, at dør lejeren af en beboelseslejlighed uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Bestemmelsen omhandler andre husstandsmedlemmers end ægtefællers ret til at fortsætte lejeforholdet efter lejerens død.

Udlejeren har ikke mulighed for at modsætte sig lejerskiftet, men den fortsættende lejer har dog pligt til at underrette udlejeren om sin indtræden i lejeforholdet.

Lejemålet genudlejes ikke efter lejerens død, men forsættes blot. Den lejer, der forsætter lejeforholdet, indtræder således i den løbende lejeaftale. Den fortsættende lejer overtager

derved bl.a. den afdøde lejers istandsættelsesforpligtelse i forbindelse med fraflytning af lejemålet.

Successionen får virkning fra det tidspunkt, hvor underretning om lejerskiftet når frem til udlejeren, eller udlejeren på anden måde bliver bekendt hermed.

Bestemmelsen finder kun anvendelse, hvor den afdøde lejer ikke efterlader sig en ægtefælle. Et husstandsmedlem kan imidlertid have ret til at fortsætte lejeforholdet på trods af, at lejeren efterlader sig en ægtefælle, såfremt det står klart, at ægtefællen ikke kan eller vil indtræde i lejeforholdet. Bestemmelsen finder fx anvendelse i en situation, hvor ægtefællen forinden lejerens død er flyttet på plejehjem og tilkendegiver ikke at ville fortsætte lejemålet.

Det er et krav, at en person, for at få ret til at fortsætte lejeforholdet, skal have haft fælles husstand med den afdøde lejer i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet. Parterne behøver ikke nødvendigvis have beboet den pågældende lejlighed i hele 2 års perioden, men kan have boet sammen på andre adresser.

Kravet om, at husstandsfællesskabet skal have bestået indtil umiddelbart forud for dødsfaldet, er ikke til hinder for, at et husstandsmedlem efter bestemmelsen kan fortsætte lejemålet i en situation, hvor den afdøde lejer har været sygehusindlagt i længere tid op til dødsfaldet. Husstandsfællesskabet skal i så fald have bestået indtil indlæggelsen.

Det afgøres ud fra en konkret vurdering, hvem der hører til lejerens husstand. Der henvises til § 151, stk. 1, for nærmere om husstandsbegrebet.

En forudsætning for, at der tale om husstandsfællesskab, er, at de pågældende bor sammen. Længere tids fravær kan derfor bevirke, at et ellers etableret husstandsfællesskab må anses for ophævet uanset, at fraværet er midlertidigt.

Ved vurderingen af, om der tale om gæster eller husstandsmedlemmer, må der lægges vægt på bl.a. opholdets varighed samt anledning, og om de pågældende personer har ændret deres folkeregisteradresse.

Ved vurderingen af, om der er tale om en fremlejetager eller et husstandsmedlem, skal der bl.a. lægges vægt på, om der ydes en eller anden form for vederlag for brugsretten, og om vedkommende har en eksklusiv brugsret til en del af lejemålet. Et fremlejeforhold er ikke i sig selv til hinder for, at der kan bestå et husstandsfællesskab, men en fremlejetager vil som det klare udgangspunkt i praksis ikke være en del af lejerens husstand.

Sammensætningen af lejerens husstand kan ændre sig under lejeforholdets beståen. Det er således ikke afgørende, hvordan husstanden var sammensat ved lejeaftalens indgåelse.

Såfremt flere navngivne personer står anført som lejere på lejekontrakten, kan hver af disse bebo lejemålet sammen med de personer, der hører til hver deres husstand. For så vidt angår lejemål udlejet til juridiske personer, finder husstandsbegrebet ikke anvendelse, men kan dog finde anvende for personer, som bor til leje hos den juridiske person. Det må her bero på en fortolkning af den indgåede lejeaftale, hvilke personer der lovligt kan bebo lejemålet.

Boligretten afgør tvister om retten til at fortsætte lejemålet. Det er den person, som ønsker at fortsætte lejemålet, som må godtgøre, at der er etableret fælles husstand med lejeren.

I *stk. 3* foreslås, at dør en lejer af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, og har lejeren drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at den

pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Indtræder den pågældende ikke som lejer, kan udlejeren ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejeren har foreslået den pågældende.

Bestemmelsen omhandler retten til at forsætte lejeforholdet vedrørende et erhvervsbeskyttet lejemål i forbindelse med lejerens død og er indført under hensyn til den store betydning, lejemålet om bolig- og forretningslokale kan have for familiens velfærd. Et lejemål er erhvervsbeskyttet, såfremt den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for lejerens virksomhed.

Bestemmelsen omfatter alene blandede lejemål. En tilsvarende bestemmelse for lejemål, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, findes i erhvervslejelovens § 56, stk. 3.

Medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig det, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejemålet efter lejerens død. Den livsarving eller det svigerbarn, der ønsker at overtage lejemålet, skal kontakte udlejeren inden rimelig tid med henblik på at indgå forhandlinger om en lejeaftale. Som eksempel på forhold, der kan berettige udlejeren til at modsætte sig et ønske om at overtage lejemålet kan nævnes den pågældendes økonomi eller manglende branchekendskab.

Bestemmelsen finder kun anvendelse ved erhvervsbeskyttede lejemål, jf. erhvervslejelovens § 62, stk. 1, og kun såfremt lejerens ikke efterlader sig en ægtefælle, idet ægtefæller har en ubetinget ret til at fortsætte lejemålet efter lejerens død, jf. stk. 1. Lejekontrakten skal endvidere angå såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der er udlejet udelukkende til andet end beboelse.

I modsætning til, hvad der er fastsat i de af stk. 1 og 2 omfattede tilfælde, giver bestemmelsen i stk. 3 mulighed for at overtage lejemålet. Der er således ikke tale om en fortsættelse af lejeforholdet, men om genudlejning. Som følge heraf indgås der en ny lejeaftale. Udlejeren er derfor berettiget til at fastsætte nye vilkår med den livsarving eller det svigerbarn, der ønsker at overtage lejemålet. I den forbindelse må udlejeren dog ikke gøre retten til at overtage lejemålet illusorisk, fx ved at indføre et vilkår om en kortere tidsbegrænsning.

Bliver parterne ikke enige om lejeforholdets vilkår, er udlejeren berettiget til at genudleje det til anden side. I den situation må udlejeren dog ikke genudleje lejemålet på lempeligere vilkår, end hvad der er tilbudt livsarvingen eller svigerbarnet.

I *stk. 4* foreslås, at i øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejeren som dødsboet opsig lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

Bestemmelsen fastslår, at såfremt lejerens dør, kan udlejeren eller lejerens dødsbo opsig lejeaftalen med det lovmæssige varsel, som følger af § 176. Dette gælder uanset, om der er aftalt et længere opsigelsesvarsel, eller lejeaftalen er tidsbestemt til en længere periode, jf. § 174. Er der aftalt et kortere varsel, kan lejemålet opsiges i overensstemmelse hermed. Frister i forbindelse med fraflytning, herunder om afholdelse af flyttesyn, løber først fra skifteretten har taget stilling til boets behandling.

Er der en eller flere øvrige lejere i lejeforholdet, kan udlejeren eller dødsboet ikke opsig lejeforholdet efter bestemmelsen.

Der gælder ikke særlige krav for opsigelsen, uanset om opsigelsen gives af udlejeren eller af dødsboet. Udlejerens opsigelse skal sendes til bobestyreren.

Ved opsigelse efter bestemmelsen finder kravene i § 177 om, at opsigelsen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, samt oplysning om opsigelsesgrunden, ikke anvendelse. En opsigelse efter bestemmelsen skal dog formuleres på en måde, så der ikke er tvivl om, at der er tale om en opsigelse af lejeaftalen. Idet der kan gælde et andet opsigelsesvarsel end det, som parterne har aftalt, bør der i den forbindelse henvises til bestemmelsen i opsigelsen.

Udlejeren kan ikke opsiges lejeaftalen, såfremt en person har ret til og ønsker at fortsætte lejemålet efter lejerens død.

I stk. 5 foreslås, at er det lejede en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen, uanset stk. 4, ske med 1 måneds varsel. Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens § 8.

Bestemmelsen vedrører den situation, hvor en lejer af en plejebolig dør uden at efterlade sig en ægtefælle eller et husstandsmedlem, som har ret til at fortsætte lejeforholdet i henhold til stk. 1 eller 2.

Ved de i bestemmelsen nævnte boliger kan lejeaftalen siges op med 1 måneds varsel, når lejeren dør uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med, og som kan fortsætte lejeforholdet, jf. stk. 1 eller 2.

Med henblik på at undgå tomgangsperioder og sikre at plejeboligbestanden udnyttes optimalt i kommuner, hvor der er efterspørgsel efter plejeboliger, kan opsigelse ske med et forholdsvist kort varsel på 1 måned. Af hensyn til skifteretsbehandlingen af boet er det i den forbindelse fundet nødvendigt at sikre mulighed for, at indbo m.v. efter den afdøde plejeboligbeboer kan opbevares under iagttagelse af dødsboskiftelovens regler. Plejeboliger behøver således ikke at henstå ubenyttede efter beboerens død, mens kommunen afventer skifterettens behandling af sagen og udstedelse af skifterestsattest.

Muligheden for at opmagasinere indbo følger af dødsboskiftelovens kapitel 6, som regulerer sikring af boets aktiver i den periode, hvor der endnu ikke er truffet beslutning om boets behandlingsmåde. Det følger af dødsboskiftelovens § 8, stk. 1, at indtil beslutning om boets behandlingsmåde er truffet, påhviler det enhver, der er i besiddelse af den afdødes aktiver, at opbevare disse på betryggende måde. Kan opbevaring ikke ske uden væsentlige ulemper eller omkostninger, fritager skifteretten den pågældende for pligten.

Omsorgspligten efter dødsboskiftelovens § 8, stk. 1, påhviler enhver, der er i besiddelse af afdødes aktiver. Reglen retter sig i første række mod afdødes pårørende, der har adgang til afdødes bolig, men også mod institutioner eller andre, der er i besiddelse af afdødes aktiver. Omsorgspligten fortsætter indtil boets berigtigelse, og en tilsidesættelse af pligten kan medføre erstatningsansvar.

Omsorgspligten indebærer, at institutioner eller andre, der er i besiddelse af afdødes aktiver, har pligt til at opbevare afdødes aktiver, og at de ikke må udlevere disse til pårørende eller andre, før der er truffet beslutning om boets behandlingsmåde, således at der kan forevises en skifterestsattest, eller skifteretten har fritaget den pågældende institution mv. for pligten.

Der stilles ikke i dødsboskifteloven krav til, hvordan omsorgspligten skal opfyldes - herunder om aktiver skal opbevares i afdødes bolig - idet det udelukkende kræves, at opbevaring af afdødes aktiver skal ske på betryggende måde. Efter en konkret vurdering af boet og aktiverne

vil opbevaring således efter omstændighederne kunne ske ved fx at registrere og opbevare afdødes aktiver i aflåste rum, lejede opmagasineringsrum eller lignende.

Efter dødsboskiftelovens § 82 kan nødvendige udgifter, som de pårørende eller andre måtte have afholdt til opbevaring af boets aktiver, forlanges dækket i boet, om fornødent som massekrav i det omfang, der er tilstrækkelige midler i boet.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 75 om retten for ægtefæller eller andre personer, som har haft fælles husstand med lejerens, til at fortsætte eller overtage lejemålet efter lejerens død.

Der henvises til afsnit 2.19.1.3. og 2.19.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 165.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 76, at såfremt lejerens af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, eller i en friplejebolig, finder § 75, stk. 1, og 2, tilsvarende anvendelse.

I § 165 foreslås, at hvis lejerens af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el.lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 666 af 17. juni 2010, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., eller i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, eller i en friplejebolig, finder § 164, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen omhandler tilfælde, hvor lejerens flytter på plejehjem, beskyttet bolig el. lign. Bestemmelsen omfatter herudover tilfælde, hvor lejerens flytter til en plejebolig efter den tidligere gældende ældreboliglov eller efter almenboligloven, eller til en privat ustøttet plejebolig eller en friplejebolig.

I disse tilfælde har en ægtefælle samme ret til at fortsætte lejeforholdet, som efter § 164, stk. 1, hvor lejerens er afdød ved døden. Hvis lejerens ikke er gift, gælder det samme for en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for fraflytningen har haft fælles husstand med lejerens jf. reglen i § 164, stk. 2.

Bestemmelsen omfatter kun de nævnte boligtyper. Der er derfor ikke efter bestemmelsen ret til fortsættelse af lejeforholdet, såfremt lejerens fx flytter til en ældrebolig tilhørende en almen boligorganisation, en kommune, en region eller en selvejende institution.

Bestemmelsens anvendelse forudsætter, at lejerens ikke kun har til hensigt at flytte for et kortvarigt ophold. Lejerens skal varigt opgive sin bolig.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 76 om ægtefællens og husstandsmedlemmers ret til at fortsætte lejeforholdet, såfremt lejerens flytter på plejehjem, i beskyttet bolig mv.

Der henvises til afsnit 2.19.1.3. og 2.19.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 166.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 77, at i tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

I § 166 foreslås, at i tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

I tilfælde af separation, ægteskabets omstødelse eller ophævelse ved skilsmisse, kan der tillægges den ægtefælle, der ikke er lejer i lejeforholdet, ret til at fortsætte lejemålet.

Registreret partnerskab sidestilles med ægteskab.

Ægtefællerne kan aftale, hvilken af dem der skal fortsætte lejemålet. En sådan aftale må være klar og utvetydig. En fraflytning kan i sig selv være udtryk for, at en part har opgivet lejemålet. I betragtning af, at parterne under de givne omstændigheder kan have svært ved at bo sammen, må det dog accepteres, at en part vælger at fraflytte lejemålet for en periode, indtil det endeligt afklares, hvem der skal fortsætte lejemålet. En fraflytning indebærer dermed ikke i sig selv, at den pågældende part nødvendigvis har opgivet lejemålet til fordel for ægtefællen.

Aftaler ægtefællerne, at lejemålet skal fortsættes af den af dem, som ikke i forvejen er lejer, kan udlejer ikke modsætte sig dette. Afgørelsen af, hvilken af ægtefællerne, der skal beholde lejemålet, vil i mangel af enighed mellem dem træffes ved bevillingen eller dommen.

Hvis den ene ægtefælles erhvervsvirksomhed er knyttet til lejemålets forretningslokaler, gives der denne ægtefælle fortrinsret til lejemålet. Ejer ægtefællerne virksomheden sammen, gives der fortrinsret til den ægtefælle, som skal drive virksomheden videre. Såfremt begge parter ønsker at fortsætte med virksomheden, må der lægges afgørende vægt på andre kriterier.

Der må i den forbindelse lægges særlig vægt på parternes helbred og alder, samt hvem af dem, der vil have eventuelle fællesbørn boende. Der må i øvrigt lægges vægt på deres boligsituation inden ægteskabets indgåelse, og hvilke muligheder de har for at skaffe sig anden bolig.

Er begge ægtefæller lejere i lejeforholdet, må udlejer acceptere, at den fraflyttende ægtefælle udtræder af lejeforholdet efter separationen eller skilsmissen, og at den anden ægtefælle fortsætter lejemålet alene.

Den ægtefælle, der fortsætter lejemålet, indtræder fuldt ud i lejeforholdet. Som følge heraf overtages alle lejeaftalens vilkår, samt eventuelle restancer og varmebidrag mv.

Fortsætter den ægtefælle, som ikke er lejer, lejeforholdet, har denne pligt til give underretning til udlejer om lejerskiftet. Successionen får virkning fra det tidspunkt, hvor underretning herom når frem til udlejer, eller udlejer på anden måde bliver bekendt hermed.

Den fraflyttede ægtefælle hæfter i lejeforholdet, så længe udlejer ikke er blevet gjort bekendt med, at der er sket overdragelse af lejemålet, såfremt denne stod som lejer i

lejeforholdet. Når udlejeren har modtaget besked om, hvem af ægtefællerne der fortsætter lejeforholdet, frigøres den fraflyttede ægtefælle for pligten til at betale ydelser for fremtiden. Den fraflyttende ægtefælle vil dog fortsat hæfte for allerede bestående krav. Ægtefællerne hæfter solidarisk for restancer, som er opstået, før udlejeren modtager underretning om lejerskiftet.

Den foreslåede bestemmelse viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 77 om afgørelse af, hvilken af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet i tilfælde af separation, skilsmisse eller ægteskabets omstødelse.

Der henvises til afsnit 2.19.1.3. og 2.19.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 167.

Det følger af den gældende lejelovs § 77 a, at såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

I § 167 foreslås, at såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 166, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Bestemmelsen vedrører ugifte samlevendes ret til at fortsætte lejeforholdet efter samlivsophævelse.

Bestemmelsen er ikke begrænset til egentlige ægteskabslignende samlivsforhold og finder efter omstændighederne også anvendelse, hvor homofile, søskende eller børn og forældre bor sammen, på samme måde som efter § 164, stk. 2, hvor husstandskriteriet tillige anvendes. Det er som efter § 164, stk. 2, en betingelse, at parterne har haft fælles husstand i mindst 2 år. I modsætning til efter § 164, stk. 2, er det imidlertid en betingelse, at der er tale om et egentligt samlivsforhold og ikke kun husstandsfællesskab.

Bestemmelsen finder anvendelse uanset om begge parter, eller kun den ene af dem, står som lejere i lejeforholdet.

Parternes husstandsfællesskab skal have varet i mindst 2 år, men behøver ikke at have bestået uafbrudt i 2 år op til samlivsophævelsen. De 2 års samliv skal ikke nødvendigvis have været i det pågældende lejemål. Samliv i øvrige lejemål forinden vil derfor også tælle med i opgørelsen af, hvor længe parterne har boet sammen.

Bestemmelsens anvendelse forudsætter, at der er etableret et samliv. Ved samliv forstås, at der foreligger et gensidigt økonomisk samt personligt afhængighedsforhold mellem parterne.

Successionen får virkning fra det tidspunkt, hvor underretning herom når frem til udlejeren, eller udlejeren på anden måde bliver bekendt hermed.

Reglen indebærer, at udlejeren ikke kan modsætte sig, at en part tilhørende lejerens husstand, fortsætter lejeforholdet, såfremt betingelserne i bestemmelsen i øvrigt er opfyldt. Dette gælder også for så vidt angår lejemål, der er forbeholdt særlige persongrupper. En kommune vil fx således ikke kunne modsætte sig en indgået aftale mellem lejeren og dennes husstandsmedlem om fortsættelse af lejemålet med henvisning til, at lejemålet skal anvendes til personer med særlige boligsociale behov.

Etablering af husstand forudsætter ud over fælles husholdning tillige en personlig tilknytning mellem husstandsmedlemmerne. I en situation, hvor fx to venner er fælles om husholdningen og deler lejligheden, men i øvrigt har hver sit værelse, vil der som udgangspunkt ikke være etableret fælles husstand. Der skal nødvendigvis bestå en mere væsentlig personlig tilknytning mellem beboerne. Foreligger der et fremlejerforhold mellem parterne, vil der som det klare udgangspunkt ikke være etableret et samliv. Et fremlejerforhold er dog ikke i sig selv til hinder for bestemmelsens anvendelse.

Udgangspunktet er, at parterne frit kan aftale, hvem af dem der fortsætter lejeforholdet. En sådan aftale må være klar og utvetydig. Alene det, at en af parterne vælger at fraflytte lejemålet, er således ikke tilstrækkeligt til at anse lejemålet for opgivet. Udlejeren må acceptere en aftale mellem parterne om, hvem af dem, der skal fortsætte lejemålet. Hvis parterne ikke kan blive enige, kan spørgsmålet, når særlige grunde taler derfor, afgøres ved dom. Afgørelsen træffes ud fra en helhedsvurdering af parternes forhold, hvor der dog tages udgangspunkt i kontraktforholdet.

Kravet om, at der skal foreligge særlige grunde, vil ikke kun være opfyldt, hvis parterne har fællesbørn, men også hvis en af dem har særbørn. Den, der etablerer et samliv med en enlig far eller mor, og opgiver egen bolig, påtager sig et ansvar for partnerens og dennes børns boligforhold, som man ikke bør kunne fralægge sig ved en henvisning til, at man ikke har indgået ægteskab.

Selv om det er et væsentligt moment, at der er børn involveret, vil reglen undtagelsesvis også kunne anvendes i andre tilfælde. Det kan fx være i tilfælde, hvor parterne er flyttet fra en lejlighed, hvor den ene stod som lejer, til en ny lejlighed, hvor den anden kommer til at stå som lejer. Samme hensyn gør sig gældende, hvor vedkommende fx har opgivet en god og billig bolig for at flytte ind i en lejlighed, som er udlejet til samleveren, og hvis samleveren har bedre muligheder for at skaffe sig en ny lejlighed. Samlivets varighed må herved tages i betragtning.

Tilsvarende reglen i § 166 vil en part have fortrinsret til lejemålet, såfremt vedkommende har sin erhvervsvirksomhed tilknyttet lejemålet. Af øvrige forhold, der kan tages hensyn til, kan fx nævnes parternes helbred samt alder.

Såfremt der ikke foreligger særlige grunde, vil den samlever, som står som lejer i lejeforholdet, blive tilkendt lejligheden.

Når der efter bestemmelsen sker lejerskifte, vil der være tale om en fortsættelse af lejeforholdet og ikke genudlejning. Som følge heraf overtager den fortsættende part et indbetalt depositum i lejeforholdet. Den fortsættende part hæfter i den forbindelse fuldt ud for istandsættelsesforpligtelsen ved lejemålets fraflytning.

Ved lejerskifte vil den udtrædende lejer hæfte for de forpligtelser i lejeforholdet, som er opstået inden, udlejeren får underretning om lejerskiftet eller på anden måde bliver bekendt med lejerskiftet. For de forpligtelser, der opstår efter underretning af udlejeren, hæfter alene den fortsættende lejer.

Gør udlejeren gældende, at den udtrådte lejer fortsat hæfter for bestemte forpligtelser i lejeforholdet, må den pågældende part godtgøre, at udlejeren havde modtaget underretning om udtrædelsen af lejeforholdet, forinden forpligtelserne opstod.

Opfylder den fortsættende part ikke betingelserne for at indtræde i lejeforholdet, fx fordi samlivsforholdet ikke har bestået i 2 år, er udlejeren ikke forpligtet til at acceptere et lejerskifte.

Hvis udlejeren ikke accepterer lejerskiftet, vil den fraflyttende part fortsat hæfte for lejebetalingen og istandsættelsesudgifterne i forbindelse med lejemålets fraflytning. Det samme gør sig gældende, hvis udlejeren ikke er blevet gjort bekendt med lejerskiftet.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 77 a om fortsættelse af lejeforholdet i tilfælde af samlivsophør.

Der henvises til afsnit 2.19.1.3. og 2.19.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 168.

Det følger af den gældende lejelovs § 78, at såfremt lejeren har forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

I § 168 foreslås, at har lejeren forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

Bestemmelsen beskytter lejerens ægtefælle ved, at lejeforholdet ikke ophører, selvom den ægtefælle, som har skrevet under på lejekontrakten, vælger at fraflytte lejemålet.

Lejeren vil i henhold til bestemmelsen anses for at have forladt sin ægtefælle, når lejeren permanent er fraflyttet lejemålet, og ægtefællernes samliv er ophørt.

Er begge ægtefæller lejere i lejeforholdet, vil lejeforholdet fortsætte for den forladte ægtefælle uanset bestemmelsen.

Bestemmelsen finder anvendelse, når lejeren har forladt lejemålet varigt og ikke alene midlertidigt. Lejeren kan midlertidigt have forladt lejemålet i perioden, indtil der foreligger en endelig afgørelse af, hvilken af ægtefællerne der skal tillægges ret til at fortsætte lejemålet, jf. § 166. I betragtning af, at parterne under de givne omstændigheder kan have svært ved at bo sammen, må det således accepteres, at lejeren vælger at fraflytte lejemålet for en periode, indtil det endeligt afklares, hvem der skal fortsætte lejemålet. Lejerens fraflytning indebærer dermed i sig selv ikke nødvendigvis, at lejeren har opgivet lejemålet til fordel for ægtefællen. Det indbyrdes forhold mellem ægtefællerne og hvilken af disse, der har ret til at fortsætte lejeforholdet, reguleres af § 166. Nærværende bestemmelse angår derimod ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet i relation til udlejeren, når det står helt klart, at den fraflyttede ægtefælle ikke vil vende tilbage til lejemålet.

Successionen får virkning fra det tidspunkt, hvor underretning om lejerskiftet når frem til udlejeren, eller udlejeren på anden måde bliver bekendt hermed. Fra dette tidspunkt hæfter den udtrædende lejer ikke for fremtidige forpligtelser i lejeforholdet. Udlejeren kan imidlertid stadig gøre krav opstået, inden underretningen finder sted, gældende overfor den udtrædende lejer.

Lejeforholdet fortsætter på uændrede vilkår, og der er således ikke tale om genudlejning, når lejerens ægtefælle fortsætter lejeforholdet. Ægtefællen indtræder således fuldt ud i det bestående lejeforhold. Som følge heraf hæfter den fortsættende ægtefælle også for eventuelle restancer over for udlejeren, som den fraflyttede ægtefælle måtte have i medfør af lejeforholdet. Den fortsættende ægtefælle overtager ligeledes depositum samt istandsættelsesforpligtelse i forbindelse med fraflytning af lejemålet.

Efter bestemmelsen i § 170, stk. 2, må lejereren ikke uden sin ægtefælles samtykke opgive lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. Bestemmelsen finder anvendelse, hvor lejereren har forladt sin ægtefælle, forinden det er afgjort, hvem af dem, der skal fortsætte lejeforholdet, og lejereren kan således ikke uden sin ægtefælles samtykke opgive lejemålet.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 78 om ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet, såfremt lejereren har forladt ægtefællen.

Der henvises til afsnit 2.19.1.3. og 2.19.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 169.

Det følger af den gældende lejelovs § 79, at lejereren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer ham eller andre efter §§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78.

I § 169 foreslås, at lejereren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejereren eller andre efter §§ 158-159, §§ 161-162 og §§ 164-168. Reglen i § 163 kan ikke fraviges ved aftale.

Bestemmelsen fastslår, i hvilket omfang bestemmelserne i kapitlet kan fraviges ved aftale.

Det følger af bestemmelsen, at lejereren hverken for sit eget eller for andre berettigedes vedkommende, kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer dem efter bestemmelserne i dette kapitel.

Bestemmelsen har til formål at sikre parterne de rettigheder vedrørende brugsrettens overgang, som følger af kapitlets bestemmelser. Baggrunden for reglernes ufravigelighed er blandt andet, at de ikke alene varetager hensynet til lejereren, men også til lejerens ægtefælle, samlever og øvrige husstandsmedlemmer. Som følge heraf kan bestemmelserne heller ikke fraviges ved aftale mellem lejereren og udlejeren, når den konkrete begivenhed er indtruffet, og der tilkommer lejerens ægtefælle eller andre en ret til at fortsætte eller overtage lejemålet efter lejereren, fx efter en skilsmisse, eller efter at lejereren er flyttet til en plejebolig.

Lejereren kan ikke gyldigt give afkald på sin ret til at fremleje sin lejlighed efter § 158 og 159. Det kan endvidere ikke gyldigt aftales, at lejereren ikke skal have ret til at bytte sit lejemål i henhold til § 162. Parterne kan derimod gyldigt aftale, at kravene i bestemmelserne lempes således, at lejereren får en udvidet fremleje- eller bytteret. Parterne kan fx aftale, at lejereren har ret til at bytte, uanset at lejereren endnu ikke har beboet lejemålet i 3 år, eller lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum.

Det følger af bestemmelsen, at lejereren ikke kan give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejereren eller lejerens ægtefælle efter § 167 om parternes ret til at fortsætte lejeforholdet, efter samlivets ophør. Parterne har dog mulighed for i forbindelse med samlivsophøret at aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejemålet. På samme måde vil de kunne aftale,

at der skal foretages fraflytnings- samt indflytningssyn, og at det indbetalte depositum skal afregnes imellem dem således, at den fortsættende ægtefælle ikke overtager den fraflyttendes istandsættelsesforpligtelse i tilfælde af lejerskifte. En sådan aftale har alene virkning imellem de to samlivsparter og indebærer ikke, at der i forhold til udlejerens sker genudlejning.

Bestemmelsen i § 163 omhandler bytning af lejligheder, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, hvortil gælder særlige vilkår, der skal opfyldes af lejeren. Bestemmelsen vedrører i det hele ikke aftaleforholdet mellem udlejerens og den enkelte lejer, men omfatter bl.a. de særlige kriterier, som fastsættes af kommunalbestyrelsen for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde samt vedtægtsmæssige vilkår for foreninger og selskaber mv. Bestemmelsen kan som følge heraf ikke fraviges ved aftale. Det bemærkes, at lejerens generelle bytteret i henhold til § 162 ikke kan begrænses ved aftale.

Bestemmelsen i § 160 vedrører lejerens ansvar overfor udlejerens for skader forvoldt af personer, med hvilke lejeren har indgået aftale om fremleje i henhold til bestemmelserne i §§ 158 og 159. § 160 vedrører herudover lejerens ansvar for fremlejetagerens adfærd og overholdelse af reglerne om god skik og orden. Bestemmelsen kan fraviges ved aftale mellem lejeren og udlejerens. Det vil således kunne aftales, at lejerens ansvarsgrundlag skal være et andet, end hvad der følger af § 160.

§ 163, stk. 2, om, at andelsboligforeninger kan betinge, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i andelsboligforeningen, skal indtræde som medlem af foreningen, kan ikke fraviges ved aftale. Det er op til den enkelte andelsboligforening, om det skal være en betingelse for, at lejerne kan gennemføre et bytte, at en indflyttende lejer skal indtræde som medlem af foreningen.

Bestemmelsen begrænser ikke lejerens adgang til at opsige eller ophæve lejeforholdet på trods af, at en opsigelse af lejeforholdet indebærer, at de berettigede parter ikke længere kan gøre deres ret til at fortsætte eller overtage lejemålet gældende. Lejerens ægtefælle er dog beskyttet mod lejerens opsigelse af lejemålet efter § 170, stk. 2.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 79 om fravigeligheden af reglerne kapitlet om brugsrettens overgang.

Der henvises til afsnit 2.19.1.4. og 2.19.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 170.

Efter den gældende lejelovs § 81, stk. 1, kan lejeren opsige lejeaftalen, når lejeaftalen ikke er indgået for et bestemt tidsrum, eller det ikke kan oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt.

Efter den gældende lejelovs § 81, stk. 2, må lejeren dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsige lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

I § 170, stk. 1, foreslås, at lejeren frit kan opsige lejeaftalen, medmindre andet er aftalt.

De fleste lejeaftaler indgås uden tidsbegrænsning og ophører først, når en af parterne opsiger den. Lejeren kan frit opsige lejeaftalen, når lejeren ikke har tiltrådt et vilkår om uopsigelighed.

Der gælder således som udgangspunkt ingen begrænsninger i lejerens adgang til at opsige lejeaftalen, hvorimod der i lovens §§ 172 og 173 er fastsat grænser for udlejerens adgang til opsigelse. I § 171 er dog fastsat en hjemmel, som giver udlejerens adgang til at opsige

lejeaftalen i tilfælde, hvor udlejeren og lejeren bor i umiddelbar nærhed af hinanden, som fx ved udlejning af et værelse i udlejers bolig.

Lejeren kan opsige lejeaftalen, selv om denne endnu ikke har taget det lejede i brug, og selv om overtagelsesdagen ikke er indtruffet. Opsigelsesvarslet må i så fald regnes fra overtagelsesdagen.

Er der flere lejere af et lejemål, kan en af disse ikke alene opsige lejeaftalen, medmindre de øvrige lejere har givet lejeren fuldmagt til at disponere i forhold til udlejeren.

I stk. 2 foreslås, at lejeren dog ikke uden sin ægtefælles samtykke må opsige lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 161, 2. og 3. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Er lejeren gift, ligger der i bestemmelsen en beskyttelse af den anden ægtefælles interesse i at kunne hindre, at lejeaftalen opsiges. Der kræves således efter bestemmelsen samtykke fra ægtefællen, hvis der er tale om opsigelse af familiens bolig eller lokaler, hvorfra ægtefællerne sammen eller den anden ægtefælle driver virksomhed.

Som følge af bestemmelsen bør udlejeren, når en gift lejer afgiver opsigelse, anmode ægtefællen om at skrive under på en skriftlig opsigelse eller på anden måde sikre sig ægtefællens samtykke. I modsat fald risikerer udlejeren, at ægtefællen bliver boende i lejligheden, hvilket vedkommende vil være berettiget til, hvis opsigelse er blevet afgivet uden dennes samtykke.

Bestemmelsen udgør et supplement til reglen i § 6 i lov om ægtefællers økonomiske forhold, som forbyder en ægtefælle uden den andens samtykke at sælge, pantsætte, udleje eller bortforpagte familiens bolig.

Det kan oplyses, at der på tilsvarende vis er indeholdt en beskyttelse af ægtefællen mod fremleje, som den anden ægtefælle søger gennemført uden ægtefællens samtykke. Efter § 161 må lejeren således ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, hvis dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 81 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.1. og 2.20.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 171.

Efter den gældende lejelovs § 82 kan udlejeren opsige lejeforhold om

- a) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor,
- b) beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse,
- c) ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden, idet reglen dog kun gælder for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger,

d) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse.

Bestemmelsen omhandler nogle lejeforhold, der frit kan opsiges af udlejer. Heri ligger, at de omhandlede lejeforhold kan opsiges, uden at de grunde og betingelser, som fremgår af opsigelsesbestemmelserne i lovens §§ 172 og 173 er opfyldt. Dette indebærer, at lejer i et sådant lejeforhold ikke er undergivet den beskyttelse mod opsigelse, der generelt gælder for lejere.

I § 171, stk. 1, nr. 1, foreslås, at udlejer kan opsiges lejeforhold om enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

Den frie opsigelsesret omfatter værelser, der er en del af den lejlighed, udlejer bebor. Opsigelse kan ske med 1 måneds varsel, jf. § 176, stk. 1. Opsigelsesretten kan begrundes i den nære daglige kontakt, der er mellem lejeren og udlejer. Opstår der gnidninger mellem de to parter, kan udlejer have et ønske om at få afsluttet lejeforholdet. Hvis der hører et loftsværelse til en beboelseslejlighed, vil lejeren af loftsværelset kunne opsiges efter bestemmelsen, hvis lejeren deler køkken med udlejer. Udlejes der derimod værelser, som ikke står i forbindelse med udlejerens lejlighed, er lejeforholdet ikke omfattet af bestemmelsen og dermed af den lempeligere adgang for udlejer til at opsiges lejeaftalen.

Er der tale om accessoriske enkeltværelser beliggende i en reguleret kommune, kan huslejenævnet i medfør af §§ 34-36 begrænse udlejerens opsigelsesadgang. Dette vil fx kunne være relevant, hvis nævnet har truffet afgørelse om en nedsættelse af lejen. I et sådant tilfælde kan udlejer have et ønske om at opsiges lejeren. I så fald kan huslejenævnet imidlertid bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at udlejer kan opsiges lejeforhold om beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf lejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om lejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse.

Bestemmelsen vedrører lejligheder i tofamilieshuse, hvor udlejer bor i den ene lejlighed og lejeren i den anden. Opsigelse kan ske med 1 års varsel, jf. lovens § 176, stk. 2.

Da der gælder et opsigelsesvarsel på kun 1 måned i forhold til lejere af enkeltværelser omfattet af nr. 1 i bestemmelsen, mens der gælder et varsel på 1 år, hvis det drejer sig om en lejlighed omfattet af nr. 2, er det vigtigt at fastlægge en afgrænsning mellem enkelte værelser og en lejlighed. Afgørende for, om lejemålet er at betragte som leje af en lejlighed, er, om lejemålet er udstyret med selvstændigt køkken med afløb, som lejeren alene har brugsret til. Det er således ikke tilstrækkeligt, at lejeren bare har adgang til et køkken. Det kræves, at lejeren har en eksklusiv brugsret til dette. Har lejeren objektivt set lejet en lejlighed, kan det ikke aftales, at der er tale om leje af enkeltværelser med den virkning, at lejeren beskyttelse mod opsigelse forringes.

I andre sammenhænge er kontraktgrundlaget afgørende. Har flere personer i fællesskab lejet en lejlighed, angår lejeaftalen en lejlighed og ikke enkeltværelser, selv om lejerne har fordelt værelserne mellem sig, da det må anses for at være hensigten, at de alle skal dele lejligheden. Det er ikke en betingelse for at anvende bestemmelsen, at udlejer ejer ejendommen. Fremlejemål er således omfattet af bestemmelsen.

Bestemmelsen kan også finde anvendelse på tofamilieshuse, hvor udlejer ud over sin beboelseslejlighed anvender et eller flere lokaler i ejendommen til andet end beboelse. Der er således intet til hinder for, at udlejer opsiges efter bestemmelsen, selv om udlejer har

selvstændig erhvervsvirksomhed, som drives fra lokaler i ejendommen. Sker der derimod udlejning af sådanne erhvervslokaler til tredjemand, vil det medføre, at ejendommen ikke længere er et tofamilieshus, hvor lejereren frit kan opsiges.

Ejendommen mister derimod ikke sin status af tofamilieshus, hvis der i ejendommen udlejes et eller flere enkeltværelser til beboelse.

Det er forholdene på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, som er afgørende for opsigelsesadgangen. Det er således med udgangspunkt i forholdene på dette tidspunkt, der skal ske en vurdering af, om der er tale om en lejlighed eller et værelse. Dette udgangspunkt indebærer endvidere, at opsigelsesretten bevares, selv om udlejereren efterfølgende fraflytter, eller ejendommen overdrages til en ny udlejer, som ikke selv bebor lejligheden eller huset. Omvendt gælder opsigelsesretten ikke i det tilfælde, hvor antallet af lejligheder nedbringes fra 3 lejligheder til 2 efter lejeaftalens indgåelse, fx gennem nedlæggelse og sammenlægning af lejligheder. Endelig gælder opsigelsesretten, uanset om det eksempelvis kun er én ud af flere ejere, som bebor ejendommen.

Med "hus" menes den fysiske bygning. Afgørende for anvendelsen af bestemmelsen er ikke det matrikulære ejendomsbegreb, men den fysiske bygning. To ejerlejligheder, som ejes af den samme person, eller en ejerlejlighed, som indeholder to beboelseslejligheder, vil således være omfattet af bestemmelsen, såfremt det er de eneste lejligheder i bygningen.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at udlejereren kan opsiges lejeforhold om ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bo i lejligheden, idet reglen dog kun gælder for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.

Formålet med bestemmelsen er at give mulighed for at opsiges lejeforhold om en udlejet ejer- eller andelsbolig i situationer, hvor ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen. Denne ret gælder for en ejer eller andelshaver, der kun ejer én udlejet ejerbolig eller andelsbolig. Ejeren eller andelshaveren kan opsiges en eventuel lejer af ejer- eller andelsboligen med 1 års varsel og uden nogen nærmere begrundelse. Det er dog en forudsætning for opsigelsen, at det er den ejer, som i sin tid indgik lejeaftalen, der opsiges lejeaftalen, og som på opsigelsestidspunktet selv ønsker at benytte boligen.

Der er tale om en ret for den oprindelige udlejer, og opsigelsesadgangen kan derfor ikke overgå til en ny ejer eller andelshaver. Bestemmelsen omfatter således kun de tilfælde, hvor ejeren eller andelshaveren fremover ønsker selv at benytte det lejede. Heri ligger et krav om, at udlejereren – det vil sige ejeren eller andelshaveren, selv skal have til hensigt at bo i boligen. Er der flere personer, fx et ægtepar, som ejer boligen i sameje, vil bestemmelsen også kunne anvendes. Agter den ene af ægtefællerne således at flytte ind i boligen, fx efter en skilsmisse, vil lejeaftalen kunne opsiges efter bestemmelsen. Er ejeren derimod et selskab eller anden juridisk person, kan opsigelsesadgangen ikke benyttes, da en juridisk person ikke kan opfylde kravet om at flytte ind i og bo i boligen.

Kan det efterfølgende bevises, at udlejereren ikke på noget tidspunkt havde til hensigt at flytte ind og bo i boligen, har opsigelsen ikke været afgivet på et gyldigt grundlag. Den fraflyttede lejer vil i et sådant tilfælde kunne være berettiget til at blive genindsat i boligen eller, hvis dette ikke er muligt, få erstatning fra udlejereren, hvis lejereren har lidt et tab som følge af fraflytningen.

For udlejere af ejerboliger eller andelsboliger er det endvidere et krav, at ejeren eller andelshaveren på opsigelsestidspunktet ikke ejer andre boliger, der lejes ud, end den der opsiges. Det er derfor udtrykkeligt fastsat i bestemmelsen, at der kun kan opsiges efter bestemmelsen, hvis ejeren eller andelshaveren ikke ejer andre udlejede boliger på opsigelsestidspunktet.

Muligheden for at udleje tidsbegrænset gælder ved siden af denne bestemmelse. Hvis en ejer eller andelshaver fx har planer om at sælge boligen eller leje den ud til en slægtning på et nærmere angivet tidspunkt, har ejeren/andelshaveren fortsat mulighed for at udleje boligen tidsbegrænset, jf. § 174.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at udlejerens kan opsiges lejeforhold om beboelseslejlighed, hvortil er knyttet lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse.

Begrundelsen for, at sådanne lejemål frit skal kunne opsiges, er, at kundekredsen til sådanne forretninger i højere grad udspringer af udlejerens virksomhed end af lejerens indsats. Formålet med bestemmelsen er således at sikre den primære virksomhed en indflydelse på driften af det lejemål, der ligger på dens areal. Som eksempler på sådanne lejemål kan nævnes en kiosk beliggende i et hospital eller et biludlejningsfirma i en lufthavn.

Sådanne rene etablisementslejemål kan opsiges efter erhvervslejelovens § 61. Hvis der imidlertid er knyttet en bolig til lejerens virksomhed, vil opsigelse kunne ske efter bestemmelsen.

Der vil ved opsigelse efter bestemmelsen som udgangspunkt gælde et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Der vil dog kunne aftales et kortere eller længere opsigelsesvarsel, jf. § 182 modsætningsvist.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 82 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.2. og 2.20.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 172.

Efter den gældende lejelovs § 83 stk. 1, kan udlejerens opsiges andre lejeforhold end de i § 82 nævnte i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88:

a) Når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede.

b) Når udlejerens dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejerens dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.

c) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejerens godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.

d) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.

e) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

f) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

g) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Efter den gældende lejelovs § 83, stk. 2, gælder, at vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Bestemmelsen omfatter alle andre lejemaal, end dem der er nævnt i den gældende lejelovs § 82. Udgangspunktet er herefter, at lejemalet alene kan opsiges, hvis der foreligger en af de i loven opregnede opsigelsesgrunde. Opregningen er udtømmende. Opsigelsesgrundene i de nedenfor nævnte nr. 1-7 skal respektere aftalt uopsigelighed fra udlejers side samt aftalte længere opsigelsesvarsler end angivet i § 176.

I § 172, stk. 1, nr. 1, foreslås, at andre lejeforhold end de i § 171 nævnte kan udlejeren kun opsiges, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog §§ 173 og 178.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med de særlige begrænsninger i opsigelsesadgangen, som gælder, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede, jf. § 173, og når lejeren har erhvervsbeskyttelse, jf. § 178.

Udlejeren skal have til hensigt at bebo den opsagte lejers lejlighed. Dette skal fremgå af opsigelsesskrivelsen som begrundelse for opsigelsen, jf. § 177, stk. 1, 2. pkt. Der skal være identitet mellem udlejeren og den, der skal benytte lejemalet. Der kan derfor ikke ske opsigelse efter bestemmelsen, hvis hensigten hermed er at skaffe en bolig til sine børn. Ejes ejendommen af flere ejere, kan opsigelse ske, selv om kun den ene af ejerne selv skal benytte det lejede. Som følge af § 173, nr. 7, kan der kun opsiges én lejlighed ved sameje. Det fremgår af denne bestemmelse, at såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejeren af en beboelseslejlighed.

Ejeren skal handle efter hensigten og flytte ind i lejerens lejlighed, når denne er fraflyttet. Udlejeren er afskåret fra at foretage en bytning, således at en anden lejer flytter ind i den opsagte lejers lejlighed, mens udlejeren overtager dennes lejlighed. Hvis der foretages sådan bytning, kan motivet være at skaffe sig af med en uønsket lejer og omgøelse kan blive statueret.

Udlejers opsigelse skal omfatte hele lejemalet og ikke bare dele deraf. Udlejeren skal tage hele boligen i brug til helårsbeboelse og fx ikke kun et værelse.

Hvis udlejeren trods opsigelsen alligevel ikke flytter ind eller foretager retsstridig bytning af en lejlighed med en anden lejer, og det kan anses for bevist, at det ved opsigelsens afgivelse, stod udlejeren klart, at udlejeren ikke agtede selv at benytte det lejede, eller at udlejeren i hvert fald burde have indset, at dette næppe ville blive tilfældet, kan udlejeren ifalde erstatningsansvar over for den opsagte lejer. Flytter udlejeren ikke ind efter lejerens fraflytning, må udlejeren godtgøre, at dette skyldes efterfølgende begivenheder, som udlejeren ikke er ansvarlig for. Dette kan fx være fordi udlejeren forflyttes eller, at udlejers hidtidige bolig alligevel ikke kunne sælges.

Hvis udlejeren må opgive indflytning inden opsigelsesvarslets udløb, har udlejeren som udgangspunkt en pligt til at tilbyde lejeren at fortsætte lejeforholdet. I modsat fald vil udlejeren kunne ifalde erstatningsansvar.

Hvis der gøres indsigelse mod opsigelsen og anlægges boligretssag herom, vil dette kunne indebære, at udlejeren ikke kan sætte lejeren ud af boligen, før sagen er afgjort. Da udlejeren i så fald ikke har mulighed for at sandsynliggøre sin intention om at indflytte ved faktisk indflytning i det lejede, må beviset føres på anden vis.

Ved opsigelse efter bestemmelsen gælder et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til aftalt flyttedag, jf. lovens § 176, stk. 2.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at udlejeren kan opsiges lejeforhold, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejeren dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.

Nedrivning omfatter tilfælde, hvor bygningen fjernes, og lejligheden nedlægges, uden at der efterfølgende etableres nye lejligheder samme sted. For at kunne afgive opsigelse efter bestemmelsen, skal udlejeren kunne dokumentere, at nedrivning medfører, at det lejede må fraflyttes. Dette gøres normalt ved fremlæggelse af en nedrivningstilladelse. Det er ikke et krav, at denne skal medsendes opsigelsesskrivelsen, men udlejeren skal kunne dokumentere, at nedrivningen kan ske. Som følge af kravet om dokumentation, kan det undgås, at lejeren må fraflytte, hvis nedrivning ikke kan gennemføres.

Nedrivning af bygninger, der indeholder boliger med køkken, der er eller har været anvendt til helårsbeboelse, kræver ifølge § 3 i lov om boligforhold kommunalbestyrelsens samtykke i de kommuner, hvor kapitel 1 i lov om boligforhold gælder. Kommunens tilladelse til at nedlægge boligen skal være givet på opsigelsestidspunktet.

For så vidt angår ombygninger vil det i praksis være den altovervejende hovedregel, at en udlejer ikke kan opsiges en lejer, fordi lejermålet ønskes ombygget. Med bestemmelsen kan udlejeren dog opsiges lejeforhold i tre særlige tilfælde af ombygninger. For det første når ejendommen efter ombygningen skal tages i brug som almene familieboliger, ældreboliger eller ungdomsboliger efter lov om almene boliger. For det andet når ombygningen sker som følge af ekspropriation, og for det tredje når ombygningen ville kunne have været gennemført ved en ekspropriationsbeslutning.

Hvis udlejeren, da denne afgav opsigelsen, vidste eller burde vide, at nedrivningen eller ombygningen ikke ville blive gennemført, og udlejeren således udelukkende har opsagt lejeren for at blive af med denne, kan udlejeren blive erstatningsansvarlig. Dette gælder dog ikke, hvis der uden udlejerens skyld opstår hindringer for gennemførelsen af foranstaltningen. I så fald bør lejeren kunne få adgang til at fortsætte lejermålet.

Opsigelsesvarslet er på 3 måneder, medmindre et længere varsel er aftalt.

Efter § 175 gælder en generel ret til tilbud om erstatningsbolig for lejere, der siges op som følge af ombygning eller nedrivning. Tilbyder udlejeren ikke lejeren en erstatningsbolig, hvor lejeren efter § 175 har ret til at få tilbud herom, medfører det ikke opsigelsens ugyldighed, men at udlejeren kan ifalde erstatningsansvar over for lejeren.

Udlejeren kan også blive forpligtet til at tilbyde erstatningsbolig ved større ombygningsarbejder, hvis ejendommen er omfattet af reglerne i § 107.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at udlejeren kan opsiges lejeforhold, når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde for hvis udførelse, det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.

Bestemmelsen gælder, uanset om der foreligger en eller to aftaler. Foreligger der to aftaler, må opsigelse efter bestemmelsen ske samtidig. Opsiges aftalen om arbejde særskilt, før aftalen om bolig opsiges, kan aftalen om bolig ikke opsiges efter bestemmelsen. Af

bevismæssige årsager kan det indføres i lejeaftalen, at der er tale om en bolig til lejerens i kraft af dennes virke som funktionær ved ejendommens drift. Dette vil ikke kunne være opfyldt, hvis lejeaftalen er indgået først og uafhængigt af ansættelsesaftalen.

Det er ikke alt arbejde ved ejendommens drift, som er omfattet af bestemmelsen. Det må bero på en konkret vurdering af arbejdets art og omfang, om dette er tilfældet. Det er en betingelse for at anvende reglen, at det er af væsentlig betydning for arbejdets udførelse, at viceværtens bor i ejendommen. Varmemesterarbejde og modtagelse af henvendelse om reparationsarbejder vil normalt være omfattet af bestemmelsen, mens på den anden side sædvanligt rengøringsarbejde, såsom trappevask, gårdfejning m.v., som regel vil kunne udføres lige så godt af en uden for ejendommen boende person. Ejendommens størrelse kan også spille en rolle ved bedømmelsen af bestemmelsens anvendelsesområde, idet det i mindre ejendomme ofte anses for unødvendigt at have en fastboende funktionær, uanset at denne skal udføre viceværtarbejde ud over det almindelige rengøringsarbejde.

Hvis en lejer, der allerede bor i ejendommen, påtager sig hvervet som vicevært, bliver den lejlighed, hvori lejerens bor, ikke af den grund viceværtlejlighed. Lejeforholdet er således ikke omfattet af bestemmelsen, hvis lejerens først påtager sig hvervet som fx vicevært efter, at lejeaftalen er indgået.

Det er en betingelse for at kunne sige op efter bestemmelsen, at en ny vicevært skal have lejligheden. Opsigelse kan således ikke finde sted, hvis efterfølgeren skal have helt andre funktioner.

Opsigelse kan kun ske, hvis arbejdet ikke er udført tilfredsstillende. Udlejerens har bevisbyrden for, at dette ikke er tilfældet. Hvis lejerens groft misligholder sine arbejdsforpligtelser, kan udlejerens hæve lejeaftalen i medfør af § 183, stk. 1, nr. 11.

Hvis arbejdsforholdet er det væsentligste i en sammensat kontrakt, vil kontrakten ikke være omfattet af lejelovgivningen. Dette kan fx være tilfældet, hvor lejerens er ansat som tømrer på et gods og får en vederlagsfri bolig stillet til rådighed.

Opsiges en lejer efter bestemmelsen, har lejerens ret til at overtage en anden ledig lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttested, hvortil lejerens er opsagt, og den pågældende lejlighed skal udlejes, jf. § 175, stk. 1.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at udlejerens kan opsiges lejeforhold, når lejerens af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejerens er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.

Bestemmelsen handler om opsigelse af arbejder- og funktionærboliger, når arbejdsforholdet til virksomheden ophører. Bestemmelsen omfatter lejeforhold, hvor der er tale om en arbejder- eller funktionærbolig, der er knyttet til udlejerens virksomhed og ikke til driften af ejendommen, jf. nr. 3. Der kræves således en forbindelse mellem lejemålet og arbejdsaftalen, og lejerens ret til boligen er betinget af, at lejerens fortsat arbejder i udlejerens tjeneste.

Bestemmelsen forudsætter, at der er tale om to aftaler, dels en arbejdsaftale og dels en lejeaftale. Det bør ved lejeaftalens indgåelse gøres klart for lejerens, at lejerens kun bliver lejer i sin egenskab af dennes arbejde i virksomheden. Af bevismæssige årsager kan det indføres i lejeaftalen, at der er tale om en arbejder- eller funktionærbolig. Dette vil ikke kunne være opfyldt, hvis lejeaftalen er indgået først og uafhængigt af ansættelsesaftalen. Opsigelse kan være berettiget samtidig med eller umiddelbart efter, at lejerens er blevet opsagt af sin stilling. Udlejerens kan miste sin ret til at opsiges lejeaftalen, hvis ikke udlejerens opsiges lejeaftalen inden for en rimelig tid efter, at arbejdsforholdet bringes til ophør.

Lejligheden skal have tilknytning til virksomhedens drift. Bestemmelsen kan ikke anvendes, hvis lejerens ikke er ansat i udlejerselskabet eller udlejerens virksomhed.

Det er en betingelse for at kunne sige op efter bestemmelsen, at en anden ansat skal have lejligheden. Det er ikke en betingelse, at lejligheden skal benyttes af den opsagte lejers efterfølger i stillingen. Udlejeren skal dog kunne påvise et behov for, at boligen stilles til rådighed for en anden ansat.

I stk. 1, nr. 5, foreslås, at udlejeren kan opsige lejeforhold, når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 155, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Det er en forudsætning for at kunne opsige efter bestemmelsen, at tilsidesættelsen af god skik og orden er væsentlig og sker trods udlejerens påmindelse, jf. henvisningen til § 155, stk. 2. Er der ikke givet den fornødne advarsel, så lejerens har haft mulighed for at rette ind, kan opsigelse ikke ske efter denne bestemmelse.

Der er i § 154, som der henvises til i bestemmelsen, foretaget en nærmere afgrænsning af, hvilken adfærd der kan indebære en tilsidesættelse af god skik og orden. Der henvises i øvrigt til § 154 samt bemærkningerne hertil.

Det er kun manglende iagttagelse af reglerne i § 154, stk. 1, nr. 1-8, og nr. 11, der kan begrunde opsigelse. Undtaget er således tilfælde, hvor lejerens udøver støjende adfærd eller holder husdyr, uden at dette er til væsentlig gene. I disse tilfælde må udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet med henblik på, at nævnet pålægger lejerens en sanktion efter § 155. Huslejenævnet kan efter denne bestemmelse enten give lejerens en advarsel eller gøre lejemålet betinget af, at lejerens ikke gentager den pågældende adfærd.

En husordensovertrædelse er ikke i sig selv opsigelsesgrund. Det kræves, at overtrædelsen er af en sådan karakter, at lejerens fraflytning er påkrævet.

Opsigelse efter bestemmelsen skal ske med sædvanligt varsel. Gør lejerens indsigelse, må udlejeren indbringe spørgsmålet for domstolene. Udlejeren må afvente rettens afgørelse, før opsigelsen kan effektueres.

Hvis lejerens tilsidesættelse af god skik og orden har været meget grov eller ofte gentaget, vil udlejeren kunne kræve lejemålet bragt til øjeblikkeligt ophør i medfør af bestemmelserne i § 183 om ophævelse af lejeaftalen.

I stk. 1, nr. 6, foreslås, at udlejeren kan opsige lejeforhold, når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 155, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Huslejenævnet kan efter § 155, stk. 1, nr. 1, gøre lejeforholdet betinget, hvis nævnet finder, at lejerens har tilsidesat god skik og orden. Har huslejenævnet gjort lejeforholdet betinget, har nævnet fastsat nogle betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, som lejerens skal overholde. Overtræder lejerens de fastsatte betingelser, vil udlejeren kunne opsige lejeaftalen. For at kunne opsige efter bestemmelsen er forudgående indbringelse for nævnet nødvendig.

I stk. 1, nr. 7, foreslås, at udlejeren kan opsige lejeforhold, når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Hensigten med bestemmelsen er at udfylde de ovenstående numre 1-6 i tilfælde, hvor ingen af disse vil kunne finde anvendelse, men hvor der vurderes at være behov for at kunne opsige lejeaftalen. Bestemmelsen er der for at imødekomme, at der ikke kan ske en udtømmende opremsning af alle de tilfælde, hvor det kan være nødvendigt for en udlejer at blive løst fra lejeaftalen. Bestemmelsen kan dog ikke benyttes, blot fordi betingelserne i de andre

typetilfælde ikke er opfyldt. Anvendelse af bestemmelsen vil i nogen grad bero på et konkret skøn med hensyn til, hvor grænsen for dens anvendelsesområde skal trækkes.

Som eksempler på bestemmelsens anvendelsesområde kan nævnes hensyn til offentlige interesser eller betydelige erhvervsmæssige hensyn. Omfattet af bestemmelsen kan fx nævnes den situation, hvor en tvangsauktionskøber kan have en interesse i at kunne opsiges lejer med henblik på at videresælge en ejerlejlighed som en bolig uden en lejer i. Værdien af en udlejet bolig er således alt andet lige højere, end værdien af en bolig med en lejer i. Det må dog anses for at være en forudsætning for opsigelse, at ejendommen ikke kan sælges i udlejet stand uden et betydeligt tab. En opsigelse i den situation vil dog som udgangspunkt kræve, at udlejer mere eller mindre ufrivilligt er bragt i en sådan situation, fx fordi denne har set sig nødsaget til at forsvare sit pant og derved erhverve ejendommen på tvangsauktion.

Opsiger udlejer lejeaftalen efter bestemmelsen, har udlejer pligt til ligesom ved opsigelse efter et af de øvrige numre at begrunde og derved give nærmere oplysning om, hvori de vægtige hensyn består, jf. § 177.

Hvis udlejer uretmæssigt opsiges en lejer, og lejer som følge heraf fraflytter, vil lejer kunne have krav på at blive genindsat i lejemålet, eller lejer kan efter omstændighederne få et erstatningskrav mod udlejer. Dette gælder dog ikke, hvis der senere indtræder begivenheder, som udlejer er uden indflydelse på, og som bevirker, at de oprindelige grunde ikke længere foreligger.

Anvender udlejer en af opsigelsesmulighederne i § 172, har udlejer pligt til at begrunde og derved give nærmere oplysning om grunden til opsigelsen, jf. § 177. Udlejer har bevisbyrden for, at den anførte begrundelse er gyldig i lovens forstand.

I *stk. 2* foreslås, at vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, *stk. 1, 2. pkt.*, i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, *stk. 2*, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, *stk. 5*, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter *stk. 1* kun ske, når lejer samtidig anvises en anden og passende bolig.

Lejer af en plejebolig er som andre lejere beskyttet af lejelovens opsigelsesregler. Udlejer af en plejebolig kan således ikke ensidigt opsiges lejer i andre tilfælde end nævnt i den generelle opsigelsesbestemmelse i § 172, *stk. 1*.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at det ved opsigelse af en lejer, der bor i en af de typer plejeboliger, som er omfattet af bestemmelsen, altid og uanset opsigelsesgrunden er en betingelse for opsigelsen, at lejer samtidig anvises en anden passende bolig. Den erstatningsbolig, der anvises, kan være en ældrebolig, men der kan også anvises en institutionsplads, hvis lejer fx på grund af psykisk sygdom, har særligt behov herfor.

Ved udlejning af de omhandlede plejeboliger skal udlejer eller kommunen løbende følge situationen med henblik på at kunne vurdere, om boligen til stadighed bedst muligt dækker beboers behov, således at der kan tilbydes en anden og mere passende bolig, hvis der opstår behov herfor, fx for særlig pleje på grund af demens.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 83 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.2. og 2.20.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 173.

Efter den gældende lejelovs § 84 gælder i opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, følgende begrænsninger:

- a) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren selv agter at bebo lejligheden.
- b) Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen skal der bl. a. tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og - ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed - lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- c) Lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejeren ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.
- d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. pkt. er opfyldt, og hvis lejeren ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, stk. 1, litra a. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.
- e) En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.
- f) Bebor udlejeren ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at overtage denne lejlighed.
- g) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejeren af en beboelseslejlighed.

I § 173, nr. 1, foreslås, at i opsigelsesretten efter § 172, stk. 1, nr. 1, gælder den begrænsning, at hvis lejeforholdet vedrører en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren selv agter at bebo lejligheden.

Bestemmelsen begrænser udlejerens adgang til at opsiges lejeforhold efter § 172, stk. 1, nr. 1. Bestemmelsen indeholder en række begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang, når opsigelsen skyldes, at udlejeren selv ønsker at benytte det lejede.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren, når det drejer sig om beboelseslejemål, herunder blandede lejemål, skal have til hensigt at flytte ind i den opsagte lejlighed, når opsigelse afgives efter bestemmelsen i § 172, stk. 1, nr. 1. Bestemmelsen giver alene fysiske personer ret til at opsiges. Det vil sige, at juridiske personer, fx i form af et ApS eller A/S, ikke kan opsiges et lejeforhold efter bestemmelsen.

Udlejeren skal have til hensigt at tage boligen i brug til helårsbeboelse. Hvis hensigten om at bebo lejligheden ikke bliver realiseret, har udlejeren bevisbyrden for, at dette ikke kan tilregnes denne som ansvarspådragende.

I § 173, nr. 2, foreslås, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen skal der blandt andet tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og - ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed - lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.

Bestemmelsen skal opfattes som en retlig standard, hvis nærmere indhold fastlægges gennem retspraksis. Ved vurderingen af, hvad der kan anses for en rimelig opsigelse, skal der henses til parternes individuelle forhold, såsom alder, helbred, økonomi, afstand til arbejdsplads, børnepasningsmuligheder m.v. Henset til bestemmelsens natur vil mulighederne for at kunne opsiges efter bestemmelsen være begrænsede og meget konkret begrundede.

Efter bestemmelsen er udlejerens opsigelsesmulighed stigende i takt med antallet af år, udlejer har ejet ejendommen. Ved vurderingen af, om opsigelsen er rimelig, vil det forhold, at udlejer tidligere har opsagt en lejer for selv at overtage dennes lejlighed, kunne blive tillagt vægt. I så fald må der skeles til, hvor længe dette er siden, og hvorfor udlejer nu på ny ønsker at benytte bestemmelsen.

I vurderingen vil der i praksis skulle lægges betydelig vægt på lejerens muligheder for at finde en anden passende bolig. Hvis lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og leje findes på markedet, vil dette kunne styrke udlejerens muligheder for at kunne opsiges efter bestemmelsen.

Hvis afvejningen af de ofte meget forskelligartede hensyn, som lejeren og udlejer kan anføre til fordel for deres standpunkt, fører til, at rimelighedsbetragtninger taler med lige stor styrke for begge parter påstand, vil afgørelsen kunne falde ud til udlejerens fordel som følge af udlejerens ejendomsret.

I § 173, nr. 3, foreslås, at lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejer ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

Bestemmelsen gælder for blandede lejemål og uanset, om lejeren må anses for at være erhvervsbeskyttet i henhold til reglerne i §§ 178-181. Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejeren mod tilfælde, hvor udlejer ellers ville udnytte sin opsigelsesadgang til at tilegne sig den goodwill, lejeren har fået oparbejdet i sin forretning.

I § 173, nr. 4, foreslås, at er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere, er det herudover et krav, at lejeren ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 172, stk. 1, nr. 1. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det tillige et krav, at udlejer tidligere har beboet lejligheden.

Formålet med bestemmelsen er at styrke beskyttelsen mod opsigelse af lejere, der bor i ejerlejligheder, herunder lejere der bor i ejendommen på det tidspunkt, hvor den opdeles i ejerlejligheder.

Opdeles en ejendom i ejerlejligheder, øges ejerens incitament til at frasælge de enkelte lejligheder. Det er på den baggrund fastsat, at der for så vidt angår lejemål i ejendomme opdelt i ejerlejligheder gøres en undtagelse fra den adgang, udlejer ellers kan have til at foretage opsigelse med henblik på selv at benytte lejligheden, jf. § 172, stk. 1, nr. 1.

Efter bestemmelsen kan en ejer af en udlejet ejerlejlighed dog under visse nærmere angivne betingelser opsiges lejeaftalen under henvisning til, at ejeren selv ønsker at benytte lejligheden. Ejeren af en ejerlejlighed kan opsiges lejeren, hvis lejeren ved lejeaftalens indgåelse er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og opsigelse kan ske, hvis ejeren selv ønsker at benytte og bebo lejligheden. Hvis lejeaftalen er indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det tillige en betingelse, at ejeren tidligere har boet i lejligheden. Er lejeaftalen indgået før den 1. januar 1980, og var lejligheden på daværende tidspunkt omdannet til ejerlejlighed, kan ejeren opsiges lejeaftalen efter § 172, stk. 1, nr. 1, uden at skulle opfylde yderligere betingelser.

I § 173, nr. 5, foreslås, at en lejer ikke kan opsiges, så længe lejeren er beboerrepræsentant.

I lighed med den tillidsmandsbeskyttelse, der gælder på arbejdsmarkedet, er det fundet naturligt at fastsætte, at en lejer, der er valgt som beboerrepræsentant, ikke kan opsiges med den begrundelse, at udlejer ønsker at overtage denne lejers lejlighed.

Beskyttelsen gælder kun for lovligt valgte beboerrepræsentanter og kun for lejereren og dennes ægtefælle. Bestemmelsen gælder således ikke for et andet medlem af lejerens husstand, der er valgt til beboerrepræsentant.

Hvis opsigelsen ikke er kommet frem til en lejer før valgtidspunktet, er opsigelsen uvirksom. Når lejerens hverv som beboerrepræsentant er ophørt, har udlejeren igen mulighed for at afgive opsigelse, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Med bestemmelsen tilsigtes ikke en tilsvarende beskyttelse af en talsmand. Der vælges kun talsmænd i mindre ejendomme, og med så forholdsvis få lejere i en ejendom findes det ikke hensigtsmæssigt at give en enkelt lejer den nævnte beskyttelse mod opsigelse.

I § 173, nr. 6, foreslås, at bebor udlejeren ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren at overtage denne lejlighed.

Bestemmelsen gælder alene den situation, hvor udlejeren selv bor i ejendommen, når udlejeren afgiver opsigelse. Som følge af, at udlejerens egen lejlighed vil blive ledig, når udlejeren overtager lejerens lejemål, skal denne lejlighed tilbydes lejereren.

Det bemærkes, at der er tale om en ny udlejning, som ikke er underlagt de sædvanlige forpligtelser, som gælder ved erstatningsboliger. Der er således intet til hinder for, at lejlighedens størrelse, leje, stand m.v. afviger væsentligt fra den hidtidige lejlighed.

Udlejeren kan dog ikke ved at stille urimelige krav udhule sin forpligtelse efter bestemmelsen.

I § 173, nr. 7, foreslås, at såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejereren af én beboelseslejlighed.

Formålet med bestemmelsen er at undgå urimelige konsekvenser af bestemmelsen i § 172, stk. 1, nr. 1, i de tilfælde, hvor en ejendom ejes af flere personer i fællesskab. I så fald kan ejerne kun sige én lejer op, så længe de ejer ejendommen. Opsiges flere lejere af beboelseslejligheder af samejet, vil det kun være den først afgivne opsigelse, som vil kunne være gyldig.

Hvis samejet ejer flere ejendomme, vil der kunne ske opsigelse af en lejlighed i hver af disse, hvis betingelserne for at opsiges efter § 172, stk. 1, nr. 1, i øvrigt er opfyldt.

Bestemmelsen omfatter alene personlige samejer og ikke juridiske personer, da de ikke vil kunne opfylde kravet om at bebo boligen, jf. § 172, stk. 1, nr. 1.

Opsigelse efter § 172, stk. 1, nr. 1, skal ske med 1 års varsel, jf. § 176, stk. 2.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 84 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.3. og 2.20.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 174.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 80, stk. 1, at er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 80, stk. 2, at benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 80, stk. 3, at boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

I § 174, stk. 1, foreslås, at er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

Ved en tidsbegrænset lejeaftale forstås en aftale, hvor parterne på forhånd, typisk allerede ved aftalens indgåelse, har taget stilling til, hvor lang lejeperioden skal være. En tidsbegrænset lejeaftale ophører uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Bestemmelsen giver dog mulighed for, at parterne kan aftale, at den ene part eller begge parter har ret til at opsiges lejeaftalen i lejeperioden.

Tidsbegrænsning forudsætter en aftale. Hvis intet andet er aftalt, må lejeaftalen anses for indgået på lovens almindelige vilkår. Det skal således klart fremgå af lejeaftalen, at der er tale om en tidsbegrænset lejeaftale.

Er der indgået en tidsbegrænset lejeaftale uden mulighed for opsigelse i lejeperioden, ophører lejeaftalen uden forudgående opsigelse på det i aftalen fastsatte ophørstidspunkt. Lejeaftalen vil dog kunne bringes til ophør, hvis en af parterne gør sig skyldig i misligholdelse. Udlejeren vil eksempelvis kunne bringe ophævelsesbestemmelserne i § 183 i anvendelse, hvis misligholdelsen har den fornødne grovhed.

Er der aftalt uopsigelighed, kan lejeren først opsiges efter udløbet af den periode, uopsigeligheden dækker. Fraflytter lejeren uanset uopsigeligheden det lejede, er lejeren som udgangspunkt forpligtet til at betale leje i resten af den aftalte lejeperiode. Udlejeren er dog som følge af dennes tabsbegrænsningspligt, jf. 176, stk. 3, forpligtet til at søge lejermålet genudlejet for dermed at begrænse lejerens tab. Lykkes det ikke for udlejer at få lejermålet genudlejet, er lejeren pligtig at betale leje til udløbet af den aftalte periode.

Er der indgået en tidsbegrænset lejeaftale med mulighed for opsigelse i lejeperioden, vil opsigelse kunne ske under iagttagelse af lejelovens almindelige opsigelsesregler. Det indebærer eksempelvis, at der ved udlejerens opsigelse skal foreligge en opsigelsesgrund, og at de formkrav, der knytter sig til en opsigelse, skal være opfyldt.

Når det aftalte ophørstidspunkt indtræder, skal lejeren fraflytte. Fraflytter lejeren ikke, kan lejeren sættes ud af boligen ved en umiddelbar fogedforretning. Det er dog en betingelse, at udlejeren inden en måned efter lejeaftalens ophørstidspunkt har opfordret lejeren til at flytte.

Hvis lejeren ikke fraflytter som aftalt, risikerer lejeren ud over at blive sat ud af boligen ved fogedens hjælp at ifalde erstatningsansvar. Dette vil fx kunne være tilfældet, hvis lejeren ikke er fraflyttet, og der er genudlejet til en ny lejer, som er afskåret fra at flytte ind som følge af den tidligere lejers forbliven i boligen. Omvendt vil også lejerens fraflytning i en aftalt uopsigelighedsperiode kunne danne grundlag for et erstatningskrav.

En aftalt uopsigelighed vil kunne betragtes som en videregående rettighed efter reglerne i § 17. Lejeren vil derfor kunne kræve en sådan aftale tinglyst, jf. § 17, stk. 2. Tinglysning sikrer, at en ny ejer af ejendommen ikke kan tilsidesætte lejerens rettigheder ifølge lejeaftalen. Ønsker en ny ejer at fastholde lejeren på den aftalte uopsigelighed, vil den ny ejer kunne gøre dette.

Lejeren i et tidsbegrænset lejemål er kun pligtig at betale leje og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet for tiden, indtil lejemålets ophør.

I *stk. 2* foreslås, at benytter lejereren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejereren har opfordret lejereren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Efter bestemmelsen fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning, hvis lejereren rent faktisk fortsætter benyttelsen af det lejede, og udlejereren er bekendt hermed. Udlejereren kan imidlertid ikke bare vælge at holde sig i bevidst uvidenhed herom. Da tidspunktet for lejeaftalens udløb fremgår af aftalen, vil udlejereren normalt have grund til at undersøge, om lejereren er fraflyttet som aftalt.

Reglen fastslår således, at udlejereren skal opfordre lejereren til at flytte, hvis lejereren ikke af sig selv fraflytter det lejede ved den aftalte lejetids udløb. Reagerer udlejereren ikke med en opfordring til lejereren om, at denne skal flytte, fortsætter lejemålet på tidsubestemte vilkår.

Der stilles ingen formkrav til denne opfordring. Af bevismæssige årsager kan den dog med fordel afgives skriftligt. Udlejereren kan på den måde sikre sig bevis for, at udlejereren har opfordret lejereren til at fraflytte. Undlader udlejereren inden for en måned at opfordre lejereren til at flytte, fortsætter lejemålet tidsubestemt, hvilket vil sige, at lejereren fremover vil være beskyttet af lovens ufravigelige regler om opsigelse.

Opfordringen til at flytte kan fremsættes efter lejeperiodens udløb. Opfordringen har karakter af en reklamation over, at lejereren ikke opfylder sin forpligtelse til at fraflytte lejemålet. Fristen på en måned indebærer, at udlejereren inden udløbet af fristen bevisligt skal have opfordret lejereren til at flytte. Hvis der er flere lejere, skal opfordringen være fremsat overfor alle, men det vil efter omstændighederne kunne ske i samme skrivelse. Følger udlejereren ikke op på sin opfordring, kan udlejereren efter omstændighederne ud fra en passivitetsbetragtning fortabe sin ret til senere at kræve lejereren sat ud af lejemålet.

Indledes forhandlinger mellem lejereren og udlejereren om en fornyelse af lejekontrakten, vil dette som udgangspunkt være udtryk for, at udlejereren har reklameret inden for fristen. Afgørelsen heraf vil dog i sidste ende bero på en vurdering af det konkrete forløb og være op til domstolene at træffe afgørelse om.

I *stk. 3* foreslås, at boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Udlejereren skal kunne begrunde, hvorfor der i lejeaftalen er indsat et vilkår om tidsbegrænsning. Udlejereren har bevisbyrden for, at tidsbegrænsning er nødvendig af hensyn til en rimelig varetagelse af dennes interesser. Det vil bero på en konkret vurdering, om de nævnte betingelser for at udleje tidsbegrænset er opfyldt.

Den rimelige begrundelse skal foreligge ved lejeaftalens indgåelse. Efterfølgende forhold, hvorved udlejerens begrundelse for tidsbegrænsningen bortfalder, tillægges ikke betydning. Der stilles ikke krav om, at begrundelsen for tidsbegrænsningen skal fremgå af lejeaftalen. Det kan dog være hensigtsmæssigt at skrive dette ind i lejeaftalen, da det i modsat fald vil kunne være vanskeligt for udlejereren under en eventuel senere tvist at godtgøre en sådan begrundelse.

Indgås der på et senere tidspunkt aftale om forlængelse af lejeaftalen, vil vurderingen af, om tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold, ske med udgangspunkt i forholdene på tidspunktet for forlængelsen af aftalen. Forlænges en tidsbegrænset lejeaftale flere gange, kræver dette, at der hver gang foreligger grunde til tidsbegrænset udlejning. En grund til forlængelse kan fx være, at udlejerens udstationering forlænges.

Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes på lejerens begæring. Der foreslås ikke fastsat en tidsfrist for, hvornår lejereren kan gøre indsigelse mod tidsbegrænsningen.

En aftale om tidsbegrænsning vil typisk være begrundet i konkrete omstændigheder. Som eksempler på en rimelig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan nævnes udlejning i

forbindelse med jobskifte eller udstationering, der på tidspunktet for udlejningen ikke med sikkerhed har varig karakter.

En anden grund kan være, at udlejeren har en nær slægtning, der skal benytte boligen efter den aftalte periode. Endelig vil et ønske om fremtidigt salg eller personlig brug af det pågældende lejemål, kunne begrunde, at der udlejes tidsbegrænset. Hvis det har været kendeligt for lejeren, at ejeren af lejligheden har til hensigt at sælge denne, taler det for at tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Hvis ejeren har udfoldet bestræbelser for at sælge boligen, styrker dette udlejerens argumentation for at have tilstrækkelig grund til at udleje tidsbegrænset. Dette vil også kunne være tilfældet, hvis udlejerens begrundelse for at udleje tidsbegrænset udspringer af et ønske om at udskyde et salg af boligen for at undgå tab ved salget.

Hvis begrundelsen for at udleje tidsbegrænset ikke udspringer af forhold hos udlejeren, men hos lejeren, vil tidsbegrænsningen kunne tilsidesættes. Som eksempel kan nævnes, at en udlejer ønsker at udleje til særlige grupper, fx handicappede. Lejes der i et sådant tilfælde ud til en ikke-handicappet, vedrører tidsbegrænsningen ikke forhold hos udlejeren men hos lejeren, og tidsbegrænsningen vil kunne blive tilsidesat.

Endelig vil en tidsbegrænsning ikke kunne opretholdes i lejeaftaler, hvor udlejeren gør en lejekontrakt tidsbegrænset alene for at give sig selv bedre mulighed for at komme af med en lejer eller ændre vilkårene for aftalen.

Erhverver en ny ejer ejendommen, vil denne kunne påberåbe sig tidsbegrænsningen, selv om denne ikke selv opfylder betingelserne. Den nye ejer har som den tidligere ejer bevisbyrden for, at der ved lejeaftalens indgåelse var tilstrækkelig begrundelse for tidsbegrænsningen. Hvis den tidligere udlejer i løbet af den tidsbegrænsede lejeperiode har ændret planer, således at det oprindelige formål med at udleje tidsbegrænset er bortfaldet, vil lejeren dog kunne anfægte tidsbegrænsningen.

Det er boligretten, som kan træffe afgørelse om tilsidesættelse af tidsbegrænsning, men i klare og bevismæssigt enkle situationer vil sag herom kunne afgøres i fogedretten under en udsættelsesforretning.

Huslejenævnet vil dog kunne prøve, om et vilkår om tidsbegrænsning bevirker, at lejeaftalen er mere byrdefuld end for andre lejere i ejendommen, og i givet fald træffe afgørelse om tilsidesættelse af dette vilkår, jf. § 22, stk. 1.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 80 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.4. og 2.20.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 175.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 1, gælder, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra a, b, c eller g, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde ham at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 2, gælder, at opsiges en lejer efter § 83, stk. 1, litra b, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler.

Det fremgår endvidere af den gældende lejelovs § 85, stk. 3, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra b, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter lov om almene boliger m.v., finder stk. 1 og 2

alene anvendelse, hvis lejerer tilhører den personkreds, som er berettiget efter den nævnte lov.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 85, stk. 4, at hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejerer samtidig med opsigelsen tilbyde denne at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt.

I § 175, stk. 1, foreslås, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 172, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 7, skal udlejerer uden unødigt ophold tilbyde lejerer at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejerer er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Med bestemmelsen tillægges der den opsagte lejer en ret til at overtage en ledig lejlighed i ejendommen. Som det fremgår, finder den anvendelse i de situationer, hvor udlejerer selv ønsker at benytte det lejede, ejendommen skal nedrives eller ombygges, hvor der er tale om en viceværtlejlighed samt hvor vægtige grunde gør det magtpåliggende for udlejerer at blive løst fra lejeforholdet.

Bestemmelsen finder efter sit indhold ikke anvendelse ved opsigelse fra arbejder- og funktionærboliger, hvor arbejdsforholdet er ophørt, og heller ikke i forholdet til lejere, der opsiges på grund af husordensovertrædelser.

Udlejerer skal på eget initiativ tilbyde lejerer de lejligheder, der bliver ledige i ejendommen til overtagelse fra opsigelsens afgivelse og indtil 3 måneder efter den dag, hvortil lejerer er opsagt. Det vil kunne forekomme, at der bliver flere lejligheder ledige i ejendommen inden for det tidsrum, der angives i bestemmelsen. Har en opsagt lejer accepteret at leje den først ledigblevne lejlighed i ejendommen, har lejerer ikke nogen ret til efterfølgende og i stedet for at overtage en senere ledigbleven. Hvis lejerer derimod har nægtet at overtage en lejlighed, må lejerer formentlig kunne kræve, at en lejlighed, der senere måtte blive ledig, stilles til hans rådighed. Dette gælder dog ikke, hvis lejerers nægtelse efter en konkret vurdering har haft en sådan karakter, at lejerer har mistet sit krav.

Lejerer har som udgangspunkt en fortrinsret til et erstatningslejemål i ejendommen. Udlejerer kan ikke tilsidesætte denne forpligtelse til at tilbyde et andet lejemål. Det er dog en forudsætning for udlejerers pligt til at stille en ledig bolig til rådighed for lejerer, at den ledige bolig rent faktisk skal udlejes.

Ønsker flere opsagte lejere at leje den samme lejlighed, går den til lejerer med den længste anciennitet.

Hvis udlejerer ikke overholder pligten til at tilbyde en erstatningsbolig, risikerer udlejerer at ifalde erstatningsansvar. Hvis udlejerer ved at leje en ledig lejlighed ud til en anden gør det umuligt for den opsagte lejer at overtage den, kan opsigelsen ikke godkendes.

I stk. 2 foreslås, at opsiges en lejer efter § 172, stk. 1, nr. 2, skal udlejerer samtidig med opsigelsen tilbyde lejerer at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler.

Hvis der efter nedrivning eller ombygning skal ske udlejning, skal udlejerer tilbyde lejerer en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, forudsat at sådant lejemål eksisterer, når byggeriet er afsluttet. Udlejerer har således kun pligt til at tilbyde lejerer en lejlighed, hvis der efter genopførelse eller ombygning sker udleje af lejligheder. Lejerer har en fortrinsret frem for andre til at få tilbudt et sådant lejemål.

I stk. 3 foreslås, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 172, stk. 1, nr. 2, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter

lov om almene boliger m.v., finder stk. 1 og 2 alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget efter den nævnte lov.

Bestemmelsen omhandler de tilfælde, hvor en opsagt lejer tilhører den personkreds, der er berettiget til de fremtidige boliger i ejendommen. Det vil sige, at lejeren skal være berettiget til at kunne få tilbudt en almen ældre- eller ungdomsbolig.

Er det tilfældet, har lejeren fortrinsret til efter ombygningen at få tilbudt en lejlighed af samme art som den tidligere bolig, hvis en sådan bliver ledig inden for den periode, som er angivet i stk. 1.

I *stk. 4* foreslås, at hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde denne at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt, i lov om boligforhold.

Hvis lejeren i modsætning til de i stk. 3 omhandlede personer ikke tilhører den berettigede personkreds, skal lejeren tilbydes en erstatningsbolig efter kriterierne i § 44, stk. 2, 2. og 3. pkt, i lov om boligforhold. Det fremgår af denne bestemmelse, at den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

Udlejeren må bestræbe sig på at anvise en bolig i samme område som den hidtidige samt en bolig af samme standard som den fraflyttede.

Det bemærkes, at den særlige pligt for udlejeren til i disse tilfælde at skulle tilbyde en erstatningsbolig hænger sammen med, at udlejeren i disse situationer ofte vil være en kommune, eller at ombygningen sker i samarbejde mellem en privat udlejer og en kommune. Der vil således blandt andet via kommunens anvisningsmuligheder i alment udlejningsbyggeri være mulighed for at tilvejebringe erstatningslejemål.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 85 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.5. og 2.20.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 176.

Efter den gældende lejelovs § 86, stk. 1, er opsigelsesvarslet 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 82, litra a, nævnte lejeforhold.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 86, stk. 2, at ved opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83, litra a, har lejeren krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til aftalt flyttedag.

Endvidere fremgår det af den gældende lejelovs § 86, stk. 3, at fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

I § 176, *stk. 1*, foreslås, at opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 171, nr. 1, nævnte lejeforhold.

Efter bestemmelsen skal der som hovedregel gælde et opsigelsesvarsel på 3 måneder for såvel udlejeren som lejeren. For enkeltværelser omfattet af § 171, nr. 1, foreslås dog et opsigelsesvarsel på 1 måned, jf. 2. pkt.

Det seneste tidspunkt, parterne kan afgive opsigelse efter bestemmelsen, er kl. 12 den 1. i måneden under forudsætning af, at den 1. er en hverdag, og at denne hverdag ikke ligger lige før en helligdag.

Når opsigelsesvarslet er på 3 måneder, gælder det, at fraflytningsdagen udskydes til den første hverdag, som ikke er hverdagen før en helligdag. Det vil sige, at hvis fx skærtorsdag, som er en helligdag, er den 2. april, vil opsigelse til den 1. april medføre, at flytning tirsdag den 7. april er rettidig. Er selve den dag, hvortil opsigelse er afgivet en helligdag, må fraflytning ske den følgende hverdag.

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen, jf. § 188.

Hvis en af parternes opsigelse kommer for sent, det vil sige senere end inden for de ovenfor angivne tidspunkter, har det alene den konsekvens, at fristen på 3 måneder udskydes til først at udløbe den førstkommande 1. i en måned.

For enkeltværelser, der er frit opsigelige, jf. § 171, nr. 1, gælder som nævnt ovenfor et opsigelsesvarsel på 1 måned. Grunden til, at udlejeren har ret til at opsiges lejeren, når lejeforholdet vedrører leje af et værelse, der er en del af udlejerens egen lejlighed, med så kort et varsel, er den nære daglige kontakt, der typisk er mellem lejeren og udlejeren.

I *stk. 2* foreslås, at ved opsigelse efter § 171, nr. 2 og 3, og § 172, stk. 1, nr. 1, har lejeren krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Bestemmelsen foreslås omformuleret, således at opsigelser efter bestemmelsen har virkning fra det samme tidspunkt, som gælder efter *stk. 1*. Det vil sige fra den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Ændringen er materiel, men af begrænset betydning.

Det følger af bestemmelsen, at der ved udlejerens opsigelse af en lejlighed i et to-familieshus, hvoraf udlejeren bebor den ene bolig, eller en lejlighed, som udlejeren selv ønsker at benytte, gælder et minimumsvarsel på 1 år til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Hensigten med dette forholdsvis lange varsel er at beskytte lejeren ved at give denne en rimelig tid til at skaffe sig en anden bolig.

Bestemmelsen ændrer ikke ved lejerenes varsel for opsigelse. Det er i begge de nævnte situationer 3 måneder.

Selv om udlejeren har overholdt opsigelsesvarslet, kan der opstå situationer, hvor udlejeren vil være afskåret fra at disponere over lejemålet. Det vil være tilfældet, hvis lejeren gør indsigelse mod opsigelsen, og sag herom indbringes for boligretten og eventuelt landsretten. I så fald vil udlejeren skulle afvente rettens afgørelse, før lejeren kan sættes ud af boligen.

Udlejeren og lejeren kan ikke gennem aftale forkorte varslet på 1 år, inden udlejeren har opsagt lejeren. Parterne kan derimod godt, efter at opsigelse har fundet sted, aftale et kortere varsel, således at lejeforholdet ophører på et tidligere tidspunkt.

I *stk. 3* foreslås, at fraflytter lejeren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragås i udlejerens krav over for lejeren.

Bestemmelse finder anvendelse ved lejerens fraflytning i utide, hvad enten lejeren selv eller udlejerens har afgivet opsigelse, når det lejede skal genudlejes.

Fraflytter en lejer det lejede inden udløbet af opsigelsesperioden, er lejeren forpligtet til at betale leje frem til opsigelsesperiodens udløb.

Udlejeren har imidlertid en tabsbegrænsningspligt og skal varetage lejerens interesser ved at søge at genudleje, forudsat at dette ikke er uforeneligt med en rimelig varetagelse af udlejerens egne interesser. Hvis udlejeren på sædvanlig vis forsøger at få en ny lejer, fx gennem annoncering eller venteliste, så er dette som udgangspunkt tilstrækkeligt.

Udlejeren skal således udfolde sædvanlige bestræbelser for at opnå genudlejning, og det, som udlejeren indvinder herved, eller det, som udlejeren burde have indvundet, skal fragås i kravet mod lejeren. Dette indebærer, at udlejeren ikke kan opnå en gevinst ved at genudleje hurtigt og derved oppebære dobbelt husleje i en periode.

Udlejeren har retten til at anvise en ny lejer. Lejeren kan således ikke frigøre sig fra sine betalingsforpligtelser i resten af lejeperioden ved at anvise en ny lejer, der kan overtage lejemålet med det samme. Den fraflyttende lejer er således pligtig at respektere, at der kan gå et stykke tid, før udlejeren har fundet en ny lejer af lejemålet, blot udlejeren har gjort tilstrækkelige bestræbelser på at genudleje.

Udlejeren vil som udgangspunkt ikke kunne søge eventuelle udgifter forbundet med genudlejningen refunderet hos lejeren. Dette er udgifter, som sædvanligvis bæres af udlejeren. Det kan dog forekomme, at udlejeren kan fremsætte krav om dækning af dokumenterede udgifter som følge af lejerens fraflytning inden opsigelsesvarslets udløb. Hvis udlejeren ikke har en venteliste, men annoncerer lejligheden til udlejning, eventuelt med bistand af en ejendomsmægler, og på denne måde får udlejet så hurtigt, at lejeren kan frigøres før tid, vil det kunne være muligt for udlejeren at få dækket udgiften hertil hos den fraflyttende lejer. Udgiften kan dog ikke overstige det beløb, lejeren skulle have betalt i leje m.v. i restperioden.

Udlejeren bærer risikoen, herunder for den nye lejers lejebetaling, fra det tidspunkt, hvor en ny lejer er forpligtet ifølge lejerens lejeaftale. Betaler den nye lejer ikke lejen i den tidligere lejers opsigelsesperiode, er dette således den tidligere lejer uvedkommende. Hvis udlejeren derimod må leje ud til en mindre leje end den, der gjaldt for den tidligere lejer, fx fordi der i mellemtiden er ændret i lejefastsættelsesprincipperne, så kan udlejeren kræve differencen erstattet hos den fraflyttende lejer i opsigelsesperioden.

Udlejeren skal ikke for enhver pris søge nyt lejemål indgået. Udlejeren er berettiget til at søge lejemålet omdannet til anden lovlig anvendelse eller solgt som ejerlejlighed.

Der er ikke noget til hinder for, at parterne i lejeforholdet aftaler kortere eller længere opsigelsesvarsler eller andre flytteterminer, når lejeforholdet ophører ved opsigelse fra lejerens side. Udlejeren vil imidlertid ikke kunne opsiges lejeren med et kortere varsel end det i bestemmelsen angivne, jf. § 182.

Bestemmelsen viderefører med en mindre materiel ændring § 86 i den gældende lejelov. Der er ikke herudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.6. og 2.20.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 177.

Efter den gældende lejelovs § 87, stk. 1, skal udlejerens opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83 være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2.

Udlejerens opsigelse efter § 83 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 88-90. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 87, stk. 2, at vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

I § 177, stk. 1, foreslås, at udlejerens opsigelse efter § 171, nr. 2 og 3, og § 172 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 172 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 178-180. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Efter bestemmelsen er en opsigelse, som ikke opfylder de i bestemmelsen indeholdte formelle krav, ugyldig. Det vil sige, at den ikke kan tillægges retsvirkninger i overensstemmelse med indholdet. Manglerne kan ikke efterfølgende afhjælpes.

Konsekvensen af en ugyldig opsigelse er, at udlejeren, der har afgivet den mangelfulde opsigelse, må afgive en ny opsigelse, der opfylder betingelserne i loven. Lejeren har ikke en pligt til at gøre udlejeren opmærksom på, at opsigelsen ikke overholder lovens formelle krav. Lejeren vil således uden at iagttage 6 ugers fristen kunne vente til fx under fогedretsbehandlingen med at gøre gældende, at opsigelsen er ugyldig.

Fraflytter lejeren uden forinden at have gjort opmærksom på, at opsigelsen ikke opfylder kravene i loven, vil lejeren som udgangspunkt ikke senere kunne gøre gældende, at opsigelsen var ugyldig. Her anses lejeren for stiltiende at have accepteret opsigelsen. Udlejeren har måske handlet i tillid til, at opsigelsen var gyldig og foretaget genudlejning af det lejede.

En opsigelse efter bestemmelsen skal afgives skriftligt. Udlejeren bærer risikoen for, at opsigelsen er kommet frem til lejeren, og udlejeren har bevisbyrden for dette. For at sikre bevis for, at opsigelsen er kommet frem, kan udlejeren enten give lejeren opsigelsen fysisk, eller sende opsigelsen med almindelig og anbefalet post.

Udlejerens opsigelse skal som udgangspunkt sendes med fysisk post. I § 13, stk. 2, er således gjort en udtrykkelig undtagelse fra muligheden for at sende meddelelser digitalt mellem lejeren og udlejeren. Bestemmelsen fastslår, at der ikke er mulighed for at aftale, at udlejerens skriftlige opsigelse af en lejeaftale, kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Det følger dog af bestemmelsens 1. pkt. modsætningsvis, at der kan afgives mundtlig opsigelse i lejeforhold om enkeltværelser omfattet af § 171, nr. 1, og om lokaler til restauration, kiosk, butik eller lignende på banegårde, i teatre m.v., jf. § 171, nr. 4. Alle andre lejemål, herunder lejemål om en lejlighed i et to-familieshus og blandede lejemål, skal opsiges skriftligt.

Opsiges lejeaftalen efter § 172, skal opsigelsen endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Oplysningen om opsigelsesgrunden skal være så klar og entydig, at der ikke for lejeren kan være nogen rimelig tvivl om, med hvilken begrundelse udlejeren opsiges, og efter hvilken bestemmelse opsigelse afgives. Udlejeren skal således klart og tydeligt angive den legale opsigelsesgrund, som udlejeren påberåber sig. Angives denne ikke, risikerer udlejeren, at opsigelsen bliver tilsidesat som ugyldig. Hvis udlejeren vil påberåbe sig mere end én opsigelsesgrund, skal udlejeren angive hver af disse.

Udlejeren skal ikke dokumentere, at der foreligger grundlag for at opsigse lejeaftalen i selve opsigelsen, men lejerens skal på baggrund af opsigelsen kunne forstå årsagen til opsigelsen.

Der stilles endvidere ved opsigelse af blandede lejemål krav om, at der oplyses om lejerens rettigheder efter §§ 178-180. Denne oplysningspligt gælder, uanset om udlejeren er af den opfattelse, at lejerens ikke har erhvervsbeskyttelse. Oplysningspligten kan opfyldes ved at vedlægge en kopi af de nævnte lovregler.

Endelig skal opsigelsesskrivelsen indeholde oplysning om lejerens adgang til at fremsætte indsigelse mod opsigelsen senest 6 uger efter modtagelsen af opsigelsen.

Opfylder opsigelsesskrivelsen ikke disse indholdsmæssige krav, er opsigelsen ugyldig og må gentages med nye frister for at få retsvirkning.

En opsigelse omfatter som hovedregel hele lejemålet, medmindre parterne aftaler noget andet, eller der er hjemmel til en delvis opsigelse i aftalen eller loven. En sådan hjemmel er eksempelvis i lovens § 54, stk. 1, nr. 3, hvorefter udlejeren i forbindelse med indretning af tagboliger med 6 ugers varsel kan råde over loftsrum, hvis der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

I *stk. 2* foreslås, at vil lejerens ikke godkende opsigelsen, skal lejerens senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til denne, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

Bestemmelsen beskriver lejerens fremgangsmåde, hvis lejerens ikke kan godkende opsigelsen. Lejerens skal skriftligt gøre indsigelse mod opsigelsen senest 6 uger efter, at lejerens har modtaget denne. Undlader udlejeren at oplyse lejerens om lejerens pligt til at fremsætte eventuel indsigelse mod opsigelsen inden 6 uger, har dette ugyldighedsvirkning.

Har udlejeren ikke oplyst lejerens om dennes adgang til at gøre indsigelse, så vil det forhold, at lejerens rent faktisk gør indsigelse, ikke ændre på, at opsigelsen er ugyldig. Udlejeren skal i så fald starte forfra med opsigelsesprocessen.

Lejerens indsigelse skal fremsættes skriftligt. Lejerens skriftlige indsigelse kan ikke afgives digitalt. I § 13, stk. 2, er således gjort en udtrykkelig undtagelse fra muligheden for at sende meddelelser digitalt mellem lejerens og udlejeren. Bestemmelsen fastslår blandt andet, at der ikke er mulighed for at aftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejeren opsigelse af lejeaftalen, kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Lejerens indsigelse skal afsendes inden udløbet af 6-ugersfristen. Udlejeren bærer forsendelsesrisikoen. Lejerens bærer bevisbyrden for, at indsigelsen er sendt rettidigt. Hvis lejerens ikke rettidigt gør indsigelse, så er dette at betragte som en accept af udlejeren opsigelse.

Har lejerens gjort indsigelse mod opsigelsen, skal udlejeren anlægge sag senest 6 uger efter, at lejerens indsigelsesfrist på 6 uger er udløbet. Når dette er sket, må udlejeren afvente sagens videre forløb og må ikke, så længe spørgsmålet om opsigelsen lovlighed ikke er afgjort, foretage nogen handlinger, hvorved lejerens ret krænkes.

Hvis udlejeren overskrider 6-ugers fristen, kan opsigelsen ikke effektueres. Udlejeren må afgive en ny opsigelse, hvis udlejeren fortsat ønsker en opsigelse af lejeaftalen.

Vil lejerens af et blandet lejemål godkende opsigelsen, men kræve erstatning, henvises til bemærkningerne til § 180.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 87 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.7. og 2.20.2.7. i de almindelige bemærkninger.

Til § 178.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 88, stk. 1, at en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kun kan opsiges efter § 83, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 88, stk. 2, at ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl.a. tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

I § 178, stk. 1, foreslås, at en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kun kan opsiges efter § 172, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

Reglerne om erhvervsbeskyttelse i lejeloven kan finde anvendelse i forhold til blandede lejemål. Rene erhvervslejemål er underkastet en tilsvarende regulering i erhvervslejeloven.

Lejelovens regler om erhvervsbeskyttelse omfatter blandede lejemål, hvorfra der i erhvervsdelen drives en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Afgørelsen af, om en virksomhed kan anses for beskyttet, må træffes konkret i hvert enkelt tilfælde på grundlag af et skøn over, hvorvidt en væsentlig del af kundekredsen må formodes at ville gå tabt ved en flytning til en anden adresse.

Bestemmelsen fastsætter, at en lejer af et blandet lejemål, der er erhvervsbeskyttet, ikke uden videre kan opsiges. Som eksempel på et blandet lejemål, som kan være erhvervsbeskyttet, kan nævnes en detailforretning med tilhørende beboelse. Det må afhænge af de konkrete forhold, hvordan hensynet til lejerens erhvervsvirksomhed skal vurderes i forhold til udlejerens interesse i at gennemføre opsigelsen. Fører denne afvejning til, at opsigelsen tages til følge, kan lejeren kræve erstatning, jf. § 179.

Det er alene lejemål, der er indgået på opsigelsesvilkår, der er erhvervsbeskyttede. Tidsbegrænsede lejeaftaler er ikke omfattet af bestemmelsen. Hvis der indgås en tidsbegrænset lejeaftale alene for at undgå, at lejemålet bliver erhvervsbeskyttet, eller for at udlejerens ved lejeperiodens udløb kan sikre sig mulighed for at fremtvinge en lejeforhøjelse, vil tidsbegrænsningen efter omstændighederne kunne tilsidesættes, jf. § 174, stk. 3, hvoraf fremgår, at en tidsbegrænsning kan tilsidesættes, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Opsigelse af blandede lejemål efter § 172 kan ligesom i alle andre tilfælde kun ske, når der foreligger en af de i bestemmelsen anførte opsigelsesgrunde. Udlejerens må ikke opsiges lejerens med den hensigt selv at benytte det lejede i samme branche som lejerens, jf. § 173, nr. 3.

Der stilles endvidere krav om, at udlejerens opsigelse skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parters forhold.

I stk. 2 foreslås, at ved afgørelsen efter stk. 1 skal der blandt andet tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, lejerens behandling af de lejede lokaler og lejerens forbedringer af disse.

Bestemmelsen har blandt andet til formål at beskytte den værdi, som lejereren har skabt. Det må bero på en konkret vurdering, om virksomhedens stedlige forbliven er af væsentlig betydning og værdi for kundekredsen. Forhold som trækker i retning af at indrømme erhvervsbeskyttelse kan eksempelvis være erhvervets mangeårige virke på stedet, kundekredsens art, herunder om det er der, kvarterets lokalbefolkning gør deres daglige indkøb, og om kundekredsen er voksende.

Som eksempler på forhold, der taler imod erhvervsbeskyttelse, kan nævnes, at kundekredsen udelukkende består af faste kunder, hvis virksomheden udelukkende modtager digitale eller telefonordrer, eller hvis kundekredsen er faldende. Det vil sige, at netbutikker vanskeligt kan tænkes at kunne opnå erhvervsbeskyttelse. Det samme gælder liberale erhverv som læge, revisor, advokat m.fl., idet kundekredsen typisk følger personen og ikke er knyttet til bestemte lokaler.

Fremlejeforhold er også omfattet af beskyttelsen. Hvis lejereren opsiger en fremlejetager, uden selv at være blevet opsagt af udlejereren, vil fremlejetageren kunne være beskyttet. Hvis lejereren opsiger lejeaftalen over for udlejereren, kan fremlejetager ikke påberåbe sig beskyttelse i forhold til udlejereren, men eventuelt kræve erstatning af lejereren efter almindelige erstatningsregler. Dette gælder også, hvis lejerens lejemål ophæves som følge af lejerens misligholdelse.

Der skal være tale om en egentlig erhvervsdrivende virksomhed, før den kan betragtes som erhvervsbeskyttet. Institutioner, der ikke drives med overskud for øje, men hvor driften blot skal hvile i sig selv, og hvor der ikke er knyttet en goodwill til virksomheden, vil ikke falde ind under betegnelsen erhverv og er derfor ikke erhvervsbeskyttet.

Hvis en virksomhed omfattet af reglerne om erhvervsbeskyttelse omfattes af en ekspropriation og opsiges som følge heraf, vil lejereren kunne have ret til godtgørelse efter §§ 47 i lov om boligforhold.

Hvis et lejemål objektivt set er erhvervsbeskyttet, kan det, så længe udlejereren ikke har opsagt lejereren, ikke aftales, at det ikke skal være det, jf. § 182.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 88 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 179.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 89, stk. 1, at opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejereren erstatning for opsigelsen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 89, stk. 2, at ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1, skal boligretten ud over de i § 88, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til:

- a) Værdiforringelsen af lejerens inventar o. lign. ved flytning,
- b) lejerens flytteudgifter,
- c) det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og lejereren er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 89, stk. 3, lejereren ikke skal fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller udlejereren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

I § 179, stk. 1, foreslås, at opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejeren erstatning for opsigelsen.

I bestemmelsen fastslås, at lejeren af et blandet lejemål i nogle tilfælde kan være berettiget til erstatning, hvis lejeaftalen opsiges. Bestemmelserne om erhvervsbeskyttelse kan finde anvendelse, selv om lejeren accepterer opsigelsen, og udlejeren således ikke har anlagt retssag om opsigelsen. De nærmere regler for beregningen af erstatningen er i stk. 2.

Der vil efter bestemmelsen kunne opnås godtgørelse for den kundekreds, der mistes. Erstatning for good-will beregnes som udgangspunkt som 1 års overskud beregnet som gennemsnittet af nettoindtægten for de seneste 3 år. Erstatningen kan nedsættes, hvis det skønnes, at lejeren ikke vil miste hele sin kundekreds ved en flytning.

Det er den af lejeren skabte værdi, der skal erstattes. Derimod kan der ikke kræves erstatning for den fortjeneste, der skyldes kvarterets almindelige udvikling.

I stk. 2 foreslås, at ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1, skal boligretten ud over de i § 178, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til:

- 1) Værdiforringelsen af lejerens inventar o. lign. ved flytning,
- 2) lejerens flytteudgifter,
- 3) det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og lejeren er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Når en virksomhed flytter, kan indehaveren lide tab, fordi inventar, der er tilpasset de nuværende lokaler, måske slet ikke og i hvert fald ikke uændret og fuldt ud kan benyttes i andre lokaler. Dette vil oftest gøre sig gældende i forhold til skilte og facader, meget butik- og lagerinventar samt installationer. Hvis en lejer, der kun har haft lejemålet i nogle få år, har ofret store beløb på ombygning og indretning til sit formål, vil der opstå et afskrivningstab. Ved opgørelsen af tabet tages udgangspunkt i de driftsmæssige afskrivninger.

Hvis lejeren efter opsigelsen er i gang med at etablere sig på ny, vil der kunne fastsættes et skønsmæssigt opgjort beløb til nødvendige indretningsforanstaltninger, hvis det ved tilbud, overslag og lignende kan sandsynliggøres, hvad etableringen kommer til at koste.

Omkostninger ved selve flytningen vil være varierende fra branche til branche og i øvrigt afhængig af virksomhedens art og omfang. Det vil være nærliggende at indhente flere tilbud på flytningen for derigennem at tilvejebringe et grundlag for at ansætte størrelsen af denne post. Udover selve udgiften til flytning kan der fx være udgifter til flyttemeddelelser til kunder, udgiften til ændring i brochuremateriale og brevpapir.

Ud over flytteudgifter m.v. vil der som anført i stk. 1 kunne opnås erstatning for den kundekreds, der mistes, jf. § 178, stk. 2.

I stk. 3 foreslås, at lejeren ikke skal fraflytte, før lejeren har modtaget den erstatning, der er tilkendt denne, eller udlejeren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

Bestemmelsen fastslår, at lejeren ikke skal flytte, før erstatningen er blevet udbetalt, eller der er stillet sikkerhed herfor. Lejeren skal således ikke lade sig nøje med et krav imod en måske ikke betalingsdygtig udlejer.

Som følge af bestemmelsen har lejeren ret til at anvende lejemålet indtil rimelig tid efter, at lejeren har modtaget det fulde erstatningsbeløb eller opnået betryggende sikkerhed for sit

krav. Det må afgøres ud fra de konkrete omstændigheder, hvad der må anses for at være rimelig tid.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 89 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 180.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 90, stk. 1, at vil lejerens godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 89, skal lejerens meddele udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 90, stk. 2, at lejerens endvidere må anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

I § 180, stk. 1, foreslås, at vil lejerens godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 179, skal lejerens meddele udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens.

Bestemmelsen finder anvendelse for blandede lejemål, der er erhvervsbeskyttede.

Bestemmelsen fastsætter de nærmere procedureregler, der skal følges i de tilfælde, hvor lejerens, når lejerens modtager udlejerens opsigelse, vil acceptere selve opsigelsen, men kræver erstatning. Lejerens har efter bestemmelsen pligt til at orientere udlejerens om, at lejerens ønsker erstatning som følge af udlejerens opsigelse. Lejerens skal inden 6-ugers fristens udløb give udlejerens meddelelse herom.

Hvis lejerens reaktion på udlejerens opsigelse alene er, at lejerens kræver erstatning, afskæres lejerens som udgangspunkt fra senere at gøre gældende, at betingelserne for opsigelse ikke var til stede. Dette gælder dog ikke, hvis udlejerens har handlet svigagtigt eller givet klart urigtige oplysninger, som har virket vildledende og bestemmende på lejerens. Undlader lejerens at fremsætte indsigelse, vil dette som udgangspunkt indebære, at lejerens accepterer opsigelsen uden at gøre et erstatningskrav gældende.

Det er tilstrækkeligt, at lejerens i første omgang oplyser udlejerens om, at lejerens vil gøre et erstatningskrav gældende. Lejerens skal ikke nødvendigvis kunne opgøre sit præcise krav med hensyn til størrelse og sammensætning af kravet.

Hvis lejerens er i tvivl om, hvorvidt betingelserne for opsigelse er til stede, bør lejerens også fremsætte indsigelse mod selve opsigelsen.

I stk. 2 foreslås, at lejerens endvidere må anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

Efter bestemmelsen skal lejerens, hvis parterne ikke er enige om størrelsen på erstatningen, anlægge sag ved boligretten. Dette gælder også, selv om udlejerens ikke protesterer mod erstatningskravet.

Lejerens sagsanlæg ved boligretten skal ske inden 6 uger efter, at lejerens indsigelsesfrist er udløbet. Dette vil med andre ord sige, at retssag skal anlægges senest 12 uger efter, at lejerens har modtaget udlejerens opsigelse. Sagsanlæg sker ved indlevering af stævning til berømmelse ved retten.

Parterne kan indgå aftale om udskydelse af fristen for at indbringe sag for boligretten, da en sådan aftale ikke er til skade for lejeren, jf. § 182.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 90 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 181.

Efter den gældende lejelovs § 91, stk. 1, kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, hvis lejeren på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Efter den gældende lejelovs § 91, stk. 2, må lejeren ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før han har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

I § 181, stk. 1, foreslås, at boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, hvis lejeren på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte udlejeren mod, at lejeren både får erstatning efter § 179 og inden for et kortere tidsrum og en kortere afstand åbner forretning inden for samme branche.

Dette begrundes i, at erstatningen gives, fordi lejeren fratages sin mulighed for at drive sin forretning i samme område. Viser det sig således, at lejeren ikke er frarøvet denne mulighed, kan hensynet bag den udmålte erstatning altså helt eller delvist være bristet.

Hvis boligretten ikke har truffet bestemmelse om tilbagebetaling og vilkårene herfor, vil udlejeren ikke igennem et nyt sagsanlæg kunne få lejeren dømt til at betale erstatningen helt eller delvis tilbage.

I stk. 2 foreslås, at lejeren ikke må åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før lejeren har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

Bestemmelsen modsvarer § 179, stk. 3, hvorefter lejeren ikke skal flytte, før lejeren har fået erstatningen udbetalt. Lejeren må efter bestemmelsen ikke flytte tilbage til samme område og åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand uden først at tilbagebetale erstatningen helt eller delvis i overensstemmelse med den afsagte boligretsdom.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 91 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 182.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 92, stk. 1, at reglerne i §§ 83-90 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejeren ikke har opsagt ham.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 92, stk. 2, at lejeren ikke kan give afkald på sin ægtefælles ret efter § 81, stk. 2.

I § 182, stk. 1, foreslås, at reglerne i §§ 172-180 for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, så længe udlejerens ikke har opsagt lejeren.

Ufravigeligheden gælder kun udlejerens opsigelse, men dog kun indtil eventuel opsigelse er afgivet af udlejerens. Der kan således ikke indgås aftaler, hvorefter lejeren på forhånd afskriver sig de rettigheder, lejeren har efter de enkelte bestemmelser i kapitlet. Parterne kan eksempelvis ikke aftale, at et lejemål ikke er erhvervsbeskyttet, hvis det objektivt set er det.

Bestemmelserne i kapitlet kan derimod godt fraviges til skade for udlejerens. Begge parter kan fx frit aftale et længere opsigelsesvarsel. Der kan endvidere indgås aftale om fravigelse af bestemmelser i kapitlet, når aftale indgås efter, at udlejerens har afgivet en opsigelse. Begrundelsen herfor er den, at lejeren i denne situation bedre kan overskue retsvirkningerne af en eventuel aftale, når opsigelse er aktuel og ikke blot er en fjern mulighed.

I stk. 2 foreslås, at lejeren ikke kan give afkald på sin ægtefælles ret efter § 170, stk. 2.

Bestemmelsen udspringer af et hensyn til den store betydning, som et lejemål kan have for ægtefællen, og de følger en opsigelse dermed kan få for ægtefællen og familien. Med bestemmelsen beskyttes den anden ægtefælles interesse i at kunne hindre, at lejeaftalen opsiges.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer § 92 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.20.1.9. og 2.20.2.9. i de almindelige bemærkninger.

Til § 183.

Efter den gældende lejelovs § 93, stk. 1, kan udlejerens hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejeren modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- e) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- h) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- i) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af

bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.

j) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

k) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.

l) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.

m) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Efter den gældende lejelovs § 93, stk. 2, kan udlejeren kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 93, stk. 3, at vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

I § 183. *stk. 1*, foreslås, at udlejeren i en række nærmere angivne tilfælde kan hæve lejeaftalen.

Reglerne om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen tager udgangspunkt i generelle obligationsretlige principper om, at aftaler kan hæves, hvis der foreligger en misligholdelse, som er væsentlig.

Udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren har misligholdt lejeaftalen af en af de grunde, som er nævnt i bestemmelsen. Bestemmelsen indeholder en udtømmende angivelse af, i hvilke situationer udlejeren vil kunne hæve lejeaftalen som følge af lejerens misligholdelse.

For mere generelt om ophævelse af lejeaftalen henvises til afsnit 2.21.1.1. i de almindelige bemærkninger.

I stk. 1, nr. 1, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.

Enhver misligholdelse med betaling af pligtige pengeydelse, der udspringer af lejeforholdet, vil kunne danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen.

Efter bestemmelsen gives udlejeren mulighed for at hæve lejeaftalen, hvis lejerer ikke betaler leje eller anden pligtig pengeydelse. Ud over husleje vil varmebidrag, lejers betaling af depositum og forudbetalt leje, antennebidrag og lignende ydelser være pligtige pengeydelse. Om en betaling er pligtig pengeydelse, vil i en række tilfælde fremgå af loven.

I andre tilfælde må det afgøres konkret, om et beløb er pligtig pengeydelse eller ej. Også accessorer til huslejebetalingen, herunder morarenter som følge af for sen betaling af skyldige beløb til udlejeren eller sagsomkostninger, kan således anses for at være pligtig pengeydelse.

Der kan til dækning af beboerrepræsentationens arbejde på beboermødet træffes beslutning om, at et beløb på indtil 502 kr. (2021-niveau) årligt kan opkræves hos hver enkelt lejer. Beløbet skal opkræves af udlejeren og skal fremgå af huslejeopkrævningen. Dette beløb anses ikke for at være pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Det er lejerens ansvar at sørge for, at de beløb, der skal betales, kommer frem til udlejeren. Lejerer kan ikke forlange at få en opkrævning på betalingen, medmindre det er udtrykkeligt aftalt, at lejerer skal have en sådan. De nærmere regler om det sted, hvor lejerer skal betale skyldige beløb, er fastsat i § 57.

Får ejendommen en ny ejer, eller indtræder en anden begivenhed, fx konkurs, som bevirker, at lejen skal betales til en anden end den hidtidige ejer, vil lejerer kunne betale med frigørende virkning til den hidtidige ejer, indtil lejerer får besked om andet, eller lejerer ved eller burde vide, at betaling skal ske til en anden.

Skylder lejerer udlejeren flere forskellige beløb, har udlejeren pligt til at afskrive allerede indbetalte beløb på de for lejerer mest bebyrdende fordringer. Udlejeren kan således være nødt til at acceptere, at betalingen vedrører den mest byrdefulde restance for lejerer, det vil fx sige en restance, der ellers ville kunne danne grundlag for udlejerens ophævelse af lejeaftalen.

I nogle tilfælde kan lejerer have et krav mod udlejeren, som kan modregnes i det beløb, lejerer skylder udlejeren. Det må afgøres efter almindelige retsgrundsætninger, om lejerer har et modregningskrav. Det betyder, at kravet skal kunne udlignes med udlejerens krav, der skal være klarhed over, at kravet består, og endelig skal modregningskravet være forfaldent til betaling. Betaler lejerer ikke et skyldigt beløb til udlejeren, fordi lejerer vil gøre et modregningskrav gældende, må lejerer gøre dette klart for udlejeren. Lejerer kan gøre dette ved afgivelse af en modregningserklæring, hvoraf klart fremgår, hvad det er for et tilgodehavende, der modregnes i, samt oplysning om størrelsen af modregningskravet.

Som nævnt må der, for at lejerer kan modregne, ikke være nogen tvivl om lejerens krav mod udlejeren. Har lejerer eksempelvis indbragt sag for huslejenævn og boligret om lejens

størrelse, foreligger der ikke et klart krav, som kan gøres gældende mod udlejeren. Dette vil først kunne være tilfældet, når der er truffet afgørelse i sagen.

Hvis lejeren uretmæssigt foretager modregning i fx skyldig husleje, risikerer lejeren at miste sit lejemål.

Udgangspunktet i tilfælde af betalingsmisligholdelse er, at det er for sent at betale, når ophævelsen er modtaget. Det vil omvendt sige, at ophævelse på grund af betalingsmisligholdelse ikke kan gennemføres, hvis lejeren betaler, inden ophævelsen er kommet frem til lejeren, jf. § 184, stk. 2.

For at kunne hæve lejeaftalen som følge af lejerenes betalingsmisligholdelse er det endvidere et krav, at misligholdelsen er væsentlig, jf. § 184, stk. 1. Lejerens manglende betaling af skyldige beløb til udlejeren, udgør uanset disses størrelse som udgangspunkt væsentlig misligholdelse fra lejerenes side. I vurderingen af, om misligholdelsen er væsentlig, vil der dog kunne indgå en vurdering af, om lejeren har gjort, hvad lejeren kunne, for at få betalt det skyldige beløb.

Også forhold såsom forsinkelsens længde, beløbets størrelse, tidligere restancer, udlejerens tidligere reaktioner på forsinkelser m.v. vil indgå i vurderingen. I vurderingen kan endvidere indgå forhold som, om der er risiko for, at udlejeren ikke vil modtage sin betaling, og om fremtidige betalinger vil kunne forventes at ske til tiden.

For en nærmere beskrivelse af de yderligere krav, der skal være opfyldt, for at udlejeren kan hæve lejeaftalen som følge af lejerenes misligholdelse med betaling af pligtige pengeydelse, henvises til bemærkningerne til stk. 2, jf. nedenfor.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejeren trods udlejerens indsigelse ikke er ophørt hermed.

Bestemmelsen hænger sammen med § 151, hvorefter lejeren ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Det fremgår typisk af lejeaftalen, hvad det lejede må benyttes til. Hvis intet er aftalt, vil det være parternes forudsætninger og lejerenes faktiske brug, der kan være afgørende.

Der kan således opstå tilfælde, hvor lejerenes faktiske brug af det lejede må lægges til grund ved vurderingen af, hvad det lejede må anvendes til. Der kan således være tilfælde, hvor det lejede anvendes på anden måde end aftalt, og hvor udlejeren burde have gjort indsigelse mod denne anvendelse. Hvis udlejeren ikke har reageret på det ved at gøre indsigelse, vil dette på baggrund af en konkret vurdering kunne indebære, at det må lægges til grund, at udlejeren stiltiende har accepteret lejerenes brug af det lejede.

Selv om det er aftalt, at det lejede kun må anvendes til beboelse, vil dette ikke udelukke enhver form for erhvervsmæssig aktivitet, jf. bemærkningerne til § 151, stk. 1.

Hvis lejerens ønsker en udvidet anvendelse af det lejede, må lejeren enten aftale dette med udlejeren eller kunne godtgøre, at udlejeren stiltiende har accepteret den udvidede brug af det lejede.

Ophævelse efter bestemmelsen forudsætter, at udlejeren har gjort indsigelse imod den af lejerens udøvede benyttelse af det lejede. Udlejeren må i indsigelsen give lejerens et rimeligt varsel på nogle få dage til at ophøre med den ulovlige benyttelse, ligesom det klart skal fremgå, at hvis ikke lejerens ophører med den ulovlige benyttelse, så kan lejeaftalen hæves.

Ophævelse forudsætter endvidere, at der er tale om misligholdelse af væsentlig karakter, jf. § 184, stk. 1.

Benytter lejerens det lejede i strid med reglerne om benyttelse af boliger, har kommunalbestyrelsen adgang til at ophæve lejeaftalen. Ophævelsen skal være skriftlig og skal indeholde oplysning om, at lejerens kan gøre indsigelse senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem, jf. § 6 i lov om boligforhold.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejerens modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 54, stk. 1, nr. 3, § 103, § 127, stk. 2, og 187.

Det fremgår af bestemmelsen i lovens 54, stk. 1, nr. 3, at i forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål. Efter bestemmelsen i § 103 har udlejeren eller dennes stedfortræder ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Med § 127, stk. 2, gives udlejeren ret til at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til installeringen af et nyt varmeanlæg i ejendommen. Endelig fremgår det af § 187, at lejerens skal give adgang til at bese det lejede, når der er afgivet opsigelse, eller det lejede af anden grund skal fraflyttes.

Hvis der opstår en situation, hvor udlejeren eller dennes stedfortræder efter en af de nævnte bestemmelser har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, og lejerens modsætter sig dette, kan udlejeren hæve lejeaftalen. Dette kan dog kun ske, hvis de i den for ophævelsen relevante bestemmelse angivne krav til varsling er iagttaget.

Det er udlejeren, som har bevisbyrden for, at lejerens har modsat sig adgangen til det lejede. Udlejeren må ikke selv tiltvinge sig adgang til det lejede.

For at udlejeren kan hæve lejeaftalen, skal misligholdelsen være væsentlig, og ophævelsen skal være nået frem til lejerens, inden udlejeren har fået adgang, jf. § 184.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejerens fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.

Efter bestemmelsen kan udlejeren hæve lejeaftalen, hvis lejerens fraflytter det lejede i utide, uden at have opsagt lejemålet eller i øvrigt givet udlejeren besked om sin fraflytning.

Formålet med bestemmelsen er at hindre, at en beboelseslejlighed, hvor lejeren fortsat betaler husleje, står ubenyttet hen, eller at lejeren er fraflyttet uden aftale med udlejeren, og samtidig foretager en ulovlig fremleje.

Det må i hvert enkelt tilfælde vurderes, om lejeren benytter lejemålet så lidt, at ophævelse er berettiget. Det vil sige, at der må foretages en vurdering af, om det lejede reelt og permanent må antages at være fraflyttet. En ændring af adresse i folkeregisteret kan indikere, at lejeren er fraflyttet. Det samme gælder, hvis lejeren kun opholder sig i lejemålet i begrænset omfang. Hvis lejeren alene opbevarer sine ejendele i lejemålet, men ikke opholder sig der, vil lejeaftalen kunne ophæves under henvisning til, at lejemålet anvendes til andet end aftalt. Omfattet af bestemmelsen vil også kunne være tilfælde, hvor lejeren aldrig flytter ind i lejemålet. Dette vil kunne sidestilles med fraflytning i utide, og udlejeren vil kunne hæve lejeaftalen.

Er der lejet ud til flere lejere i forening og er en eller flere af disse fraflyttet, vil det bero på en konkret vurdering af, hvad der er aftalt, og om en eller flere lejerers fraflytning vil kunne indebære, at lejeaftalen kan ophæves. Udgangspunktet vil være, at udlejeren ikke kan hæve lejeaftalen, hvis lejemålet ikke er helt fraflyttet, men fortsat bebos af en af lejerne. Den eller de fraflyttede lejere vil stadig hæfte for lejebetaling m.v., så længe de fortsat står på lejekontrakten, og lejeaftalen som sådan ikke er bragt til ophør.

Det er udlejeren, som har bevisbyrden for, at lejeren er fraflyttet. Manglende forbrug af varme, el og vand kan indikere, at lejemålet har stået tomt.

Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen, hvis der foreligger væsentlig misligholdelse, jf. § 184, stk. 1. Lejeren kan undgå ophævelse, hvis lejeren kan godtgøre, at lejeren er flyttet tilbage til lejemålet, inden udlejerens ophævelse når frem, jf. § 184, stk. 2.

I stk. 1, nr. 5, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens indsigelse bringer det lejede i stand.

Lejeren skal sørge for, at lejeren selv, lejerens husstand og andre, som lejeren giver adgang til det lejede, behandler det lejede forsvarligt, jf. § 150, stk. 1 og 2. Hvis lejeren ikke gør dette, kan det efter bestemmelsen føre til en ophævelse af lejeaftalen.

Vanrøgt kan forekomme, når adfærden medfører ødelæggelse af ejendommen eller væsentlige gener i form af lugt eller ødelæggelse af boligmiljøet for de øvrige beboere, herunder som følge af eksempelvis manglende rengøring i en længere periode, hundehold, som medfører betydelige gener i form af lugtgener og svineri som følge af manglende luftning, og stor ophobning af affald i lejemålet.

Vanrøgt kan endvidere være en følge af, at der opstår skader i det lejede, og lejeren undlader at reagere. Lejeren har pligt til at anmelde skader til udlejeren, uanset om skaden skyldes lejeren, jf. § 150, stk. 3. Anmeldes en skade ikke, med den følge at der sker yderligere ødelæggelser, kan der være tale om vanrøgt.

Hvis lejereren har foretaget ombygninger eller installationer i det lejede uden udlejerens samtykke, vil dette ligeledes kunne være vanrøgt. Installationerne m.v. kan fx være udført helt efter reglerne, men uden at der inden udførelsen er indhentet samtykke fra udlejereren. Som eksempler på ombygninger og installationer, der kan være omfattet af bestemmelsen, kan nævnes nedbrydning af eller opførelse af væg i lejemålet eller foretagelse af ulovlige ændringer i elinstallationerne i det lejede.

Husdyrhold vil også kunne medføre skader på det lejede og vil kunne munde ud i en ophævelse på grund af vanrøgt.

Skader, der opstår som følge af lejerens almindelige brug af det lejede, falder uden for bestemmelsen og vil ikke i sig selv kunne danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen. Dog vil manglende anmeldelse af skaden til udlejereren kunne føre til vanrøgt af det lejede.

Ophævelse af lejeaftalen forudsætter, at udlejereren forinden har sendt en påmindelse til lejereren. Påmindelsen skal udtrykkeligt angive, at lejeaftalen kan hæves, hvis ikke forholdet bringes i orden. Påmindelsen skal give lejereren et efter omstændighederne rimeligt varsel til at bringe forholdet i orden. Det må afgøres konkret, hvad der vil være et rimeligt varsel. Er der tale om uopsættelige arbejder, skal udbedring ske omgående. Hvis der er tale om mere omfattende arbejder, der skal udføres, skal der ved fastsættelse af fristens længde tages højde herfor.

Ophævelse kan kun finde sted, hvis lejereren ikke efter at være blevet opfordret hertil har bragt det lejede i orden. Udlejereren kan endvidere kun hæve lejeaftalen, hvis der er tale om væsentlig misligholdelse, jf. § 184, stk. 1.

I stk. 1, nr. 6, foreslås, at udlejereren kan hæve lejeaftalen, når lejereren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejereren ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

Efter bestemmelsen kan udlejereren hæve lejeaftalen, hvis lejereren uberettiget overlader brugen af det lejede til andre. Det fremgår af § 151, stk. 2, at lejereren ikke uden udlejerens samtykke må overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand. Husstandsbegrebet skal forstås i overensstemmelse med den nævnte bestemmelse, hvorefter husstandsbegrebet udover nære familiemedlemmer og kærester antages at omfatte personer, som lejereren lader flytte ind og har et vist fællesskab med omkring husholdning og samvær.

Heri ligger, at bestemmelsen vil kunne finde anvendelse, hvis lejereren ikke i henhold til loven eller aftale har ret til at overlade lejemålet til en anden. Overladelse af det lejede vil lovligt kunne ske gennem fremleje, bytte eller samlivsophør.

Der vil omvendt være tale om uberettiget overladelse af brugen af det lejede i tilfælde, hvor lejereren foretager ulovlig fremleje eller lader andre end medlemmer af sin husstand flytte ind fx ved et udlån af boligen. Bestemmelsen vil endvidere kunne finde anvendelse, hvis lejereren er fraflyttet det lejede og uretmæssigt har overladt det lejede til personer, som ikke har ret til at kunne fortsætte lejeforholdet efter §§ 166 og 167. Bestemmelsen vil endvidere kunne

anvendes, hvis lejerer anvender lejemålet til korttidsudlejning uden forinden at have indhentet udlejerens samtykke.

Det er ikke i enhver situation, hvor lejerer helt eller delvist har overladt brugen af det lejede til en anden, at lejeaftalen kan hæves. Har lejerer fx lejet et værelse ud uden at have sendt udlejerer en kopi af fremlejeaftalen, vil lejerer som udgangspunkt kunne rette op på dette ved at fremsende kopi af fremlejeaftalen til udlejerer. Fremsendes den ønskede kopi ikke trods udlejerens påmindelse, vil fortsat undladelse heraf kunne føre til, at udlejerer kan ophæve lejeaftalen efter bestemmelsen.

Ophævelse forudsætter, at udlejerer giver påmindelse om det pågældende forhold. Der er ikke knyttet særlige formkrav til indsigelsen, men det skal udtrykkeligt fremgå, at lejemålet kan ophæves, hvis forholdet ikke bringes i orden, ligesom det i en eventuel senere retssag må kunne godtgøres, at udlejerer har sendt en påmindelse til lejerer.

Hvis lejerer når at bringe det ulovlige forhold i orden, inden lejerforholdet ophæves, kan udlejerer ikke hæve lejeaftalen, jf. § 184, stk. 2. Det må vurderes konkret, hvad der kan anses for at være en rimelig frist for at få det ulovlige forhold bragt til ophør. Bor der således uberettiget en person i lejemålet, skal denne fraflytte. Der skal gives personen en rimelig frist til at fraflytte. Udlejerer må således acceptere, at den uretmæssige beboer gives en frist på op til 14 dage til at fraflytte, da dette må anses for at være en rimelig frist.

Hvis udlejerer hæver lejeaftalen over for lejerer, giver dette ikke den ulovlige fremlejetager adgang til at overtage lejemålet.

I stk. 1, nr. 7, foreslås, at udlejerer kan hæve lejeaftalen, når lejerer har tilsidesat god skik og orden, jf. § 154, stk. 1, nr. 1-8, eller 11, jf. § 155, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Det fremgår af bestemmelsen, at udlejerer kan hæve lejeaftalen, når lejerer har tilsidesat god skik og orden i ejendommen. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 152, stk. 1, hvorefter udlejerer skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejerforhold, hvis lejerer tilsidesætter god skik og orden. Af samme bestemmelses stk. 2 fremgår, at lejerer skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 154.

Hvis lejerer væsentligt misligholder sin forpligtelse til at overholde god skik og orden, har udlejerer pligt til at hæve lejeaftalen. Ophævelse forudsætter, at udlejerer forinden har givet påmindelse til lejerer, og at lejerens fraflytning er påkrævet. Alt afhængig af forseelsens karakter kan der være tilfælde, hvor ophævelse kan ske uden forudgående påmindelse.

Efter reglerne i § 154, kan huslejenævnet behandle sager om husordensovertrædelser og gøre et lejerforhold betinget, hvis lejerer ikke overholder god skik og orden. Er forholdet tilstrækkelig groft, kan udlejerer opsige eller ophæve lejeaftalen, uden at husordensovertrædelser først har været indbragt for nævnet.

Der henvises i § 154 til en række grunde, som kan danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen. Ophævelse kan således være begrundet i, at lejerens udøver eller truer med fysisk vold, udviser adfærd, der kan være til fare eller giver gener i form af generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko. Der kan endvidere være tale om, at lejerens udøver chikane, uacceptabel støj, ødelægger ejendommen eller løsøre på denne, vanrøgter det lejede, holder husdyr til væsentlig gene på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse eller i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for andre, herunder ejendommen, udlejerens, dennes ansatte eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Ønsker udlejerens at ophæve en lejeaftale som følge af ulovligt husdyrhold, jf. § 154, stk. 1, nr. 10, og stk. 2, må sagen først indbringes for huslejenævnet. Hvis huslejenævnet gør lejemålet betinget efter § 155, stk. 1, nr. 1, og lejerens overtræder betingelserne, kan udlejerens hæve lejeaftalen. Hvis lejerens ikke inden for en rimelig tid efter huslejenævnets kendelse har bragt det ulovlige husdyrhold til ophør, vil det kunne lægges til grund, at lejerens fraflytning er påkrævet, og at der dermed vil kunne være grundlag for at hæve lejeaftalen.

Lejerens er som udgangspunkt ansvarlig for sine gæsters optræden, hvorfor gæsters grove tilsidesættelse af god skik og orden vil kunne danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen. Dette gælder dog ikke uforudsigelig adfærd og adfærd, som er umulig at forhindre. Dette kan være tilfældet, hvis der blandt lejerens gæster opstår og udvikler sig en episode, som lejerens ikke kan nå at gribe ind i, og det ikke kan godtgøres, at lejerens gæster tidligere har udvist en adfærd, der kunne give lejerens anledning til at nægte dem adgang til sin lejlighed.

Er der tale om en adfærd, der nok er til gene for ejendommen eller dens beboere, men ikke så grov, at ophævelse af lejemålet kan ske, indeholder § 172, stk. 1, nr. 5, mulighed for, at lejeaftalen i stedet opsiges. Der er mulighed for at opsige efter den nævnte bestemmelse, når lejerens har tilsidesat god skik og orden, jf. lovens § 154, og trods udlejerens påmindelse igen tilsidesætter god skik og orden.

I stk. 1, nr. 8, foreslås, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 155, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Det fremgår af bestemmelsen, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 155, stk. 1, nr. 1, hvorefter huslejenævnet kan gøre et lejeforhold betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan ophæves.

Har huslejenævnet gjort lejeforholdet betinget, og overholder lejerens ikke betingelserne, kan udlejerens vælge at ophæve lejemålet, når forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

I stk. 1, nr. 9, foreslås, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejerens er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for

en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.

Bestemmelsen har til formål at gøre det muligt at forhindre, at der drives hashklub m.v. i de lejede lokaler, og at det lejede anvendes som samlingssted for en gruppe i strid med et forbud nedlagt i medfør af lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe, når lejeren er straffet i medfør af den nævnte lovs § 8, stk. 1.

Det forhold, at nogen er straffet for overtrædelse af forbud i henhold til lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler og lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe, vil altid kunne betragtes som væsentligt og vil dermed kunne danne grundlag for en ophævelse.

Bestemmelsen i lejelovens § 152, stk. 1, 1. pkt., hvorefter udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 183, stk. 1, nr. 7-9 og 12, nævnte tilfælde, gælder dels, når lejeren straffes for i strid med et forbud nedlagt i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i eller ved det lejede, og dels når lejeren straffes for i strid med et samlingsstedsforbud at have anvendt det lejede som samlingssted for en gruppe. Det betyder, at udlejeren vil skulle vurdere, om det er nødvendigt at skride til ophævelse af lejeaftalen for at skabe orden i ejendommen, hvis lejeren straffes for at drive hashklub eller for overtrædelse af et samlingsstedsforbud.

Det bemærkes, at det forhold, at nogen er straffet for overtrædelse af forbud i henhold til lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler eller har handlet i strid med et samlingsstedsforbud, altid skal betragtes som væsentligt, jf. § 184, stk. 1.

I stk. 1, nr. 10, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237, 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281, 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km (fugleflugtslinje) fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Bestemmelsen medfører en adgang for udlejer til at ophæve lejeaftalen, når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er straffet for kriminalitet omfattet af bestemmelsen.

De kriminalitetstyper, der er omfattet af ordningen, omfatter groft hærværk, indbrudstyveri, vold, trusler, afpresning, røveri, brandstiftelse, vold mod myndighedspersoner og hindring af myndighedernes arbejde, grov forstyrrelse af ro og orden på offentligt sted begået efter aftale eller af flere i forening, nærliggende fare for nogens liv eller førlighed, ulovlig våbenbesiddelse under særligt skærpene omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Det er en betingelse for ophævelsen, at lejeren eller et medlem af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for at have begået den utryghedsskabende kriminalitet. Med anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter forstås anbringelsesdomme og behandlingsdomme efter

straffelovens §§ 68 og 69, hvor der sker frihedsberøvelse, forvaring efter straffelovens § 70 eller ungdomssanktion efter straffelovens § 74 a.

En ophævelse forudsætter desuden, at der foreligger en endelig dom i straffesagen mod den pågældende.

Derudover skal forholdet efter bestemmelsen være begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende. Den geografiske afstand fastsættes i fugleflugtslinje fra det tætteste yderste punkt af matrikelnummeret, hvorpå lejemålet er beliggende, og til det sted, hvor gerningen ifølge dommen er begået.

Omfattet af bestemmelsen er kriminalitet begået af lejeren eller personer, der er medlemmer af lejerens husstand på gerningstidspunktet. At lejeren eller det pågældende medlem af husstanden fraflytter lejemålet forud for domsafsigelsen eller lejemålets ophævelse, vil således ikke i sig selv medføre, at lejemålet ikke kan ophæves. Det forudsættes, at adgangen til at ophæve lejemålet efter bestemmelsen udnyttes i tidsmæssig tilknytning til, at der falder endelig dom i sagen.

Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold, at lejeren eller medlemmer af lejerens husstand idømmes en ubetinget frihedsstraf for kriminalitet omfattet af bestemmelsen, altid vil skulle betragtes som væsentligt og dermed kunne danne grundlag for en ophævelse. Udlejeren skal dermed ikke godtgøre, at lejerens flytning er påkrævet. Der stilles i disse tilfælde ikke krav om, at lejeren forinden ophævelse kan ske, skal have modtaget en påmindelse fra udlejeren.

I stk. 1, nr. 11, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.

Bestemmelsen knytter sig til § 145, stk. 2, hvorefter lejeren af et blandet lejemål om en butik eller beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang.

Ved vurderingen af, om lejeren har undladt at holde forretningen åben og i forsvarlig drift, er det nødvendigt at tage udgangspunkt i, hvad parterne har aftalt. Hvis der intet fremgår af aftalen, må der tages udgangspunkt i, hvad der er sædvanligt for den type lejemål og virksomhed, det drejer sig om.

Der kræves en påmindelse, før udlejeren kan hæve lejeaftalen, så lejeren er klar over, at udlejeren ikke vil acceptere forholdene. Lejeren skal have mulighed for at rette for sig. Den frist, der skal gives til dette, vil afhænge af den konkrete situation. Der skal endvidere være tale om væsentlig misligholdelse.

I stk. 1, nr. 12, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse, og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.

Bestemmelsen finder som udgangspunkt kun anvendelse, hvor der er tale om én samlet leje- og arbejdsaftale, hvor lejeforholdet udgør det væsentligste element. Er der tale om to uafhængige aftaler, én om arbejdsforholdet og én om boligen, kan ophævelse af lejeaftalen ikke ske efter denne bestemmelse, idet lejeforholdets beståen ikke har den fornødne sammenhæng med arbejdsforholdet. Bestemmelsen regulerer fx ophævelse i forhold til en vicevært, hvis leje helt eller delvis betales ved udførelse af arbejde som vicevært.

Den vil dog kunne finde anvendelse ved to aftaler, hvis det i lejeaftalen er indføjjet, at der er tale om en bolig til lejeren i kraft af dennes virke i ejendommen.

Der skal være tale om væsentlig misligholdelse. Da bestemmelsen fastsætter, at lejeren groft skal have forsømt sine pligter ved arbejdets udførelse, skal der være tale om forhold, som kan lægges lejeren til last. Hvis lejeren eksempelvis er sygemeldt, vil lejeren ikke kunne bebrejdes noget, og ophævelse vil ikke kunne ske, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Det er efter bestemmelsen ikke påkrævet, at udlejeren giver lejeren en påmindelse, før der skrides til ophævelse af lejeaftalen.

I stk. 1, nr. 13, foreslås, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Bestemmelsen omfatter handlinger, som ikke er omfattet af de øvrige numre i § 183, stk. 1. For at udlejeren kan hæve lejeaftalen, skal lejeren have misligholdt sine forpligtelser i lejeforholdet på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet. Heri ligger, at der skal være tale om væsentlig misligholdelse.

En ophævelse i medfør af bestemmelsen vil altid være konkret begrundet, og der kan ikke gives en generel beskrivelse af bestemmelsens anvendelsesområde. Bestemmelsen er blandt andet knyttet til lovens § 152, hvoraf fremgår, at udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i tilfælde, hvor ophævelse er nødvendig af hensyn til de øvrige lejere.

Ved anvendelse af bestemmelsen kræves ikke en forudgående påmindelse fra udlejeren. Bestemmelsen kan fx finde anvendelse, når lejeren ikke overholder god skik og orden eller vanrøgter det lejede, og hvor misligholdelsen er så grov, at det ikke findes at skulle være påkrævet at give lejeren en påmindelse, før ophævelse kan ske. Dette kan være tilfældet, hvor lejeren har udøvet vold mod udlejeren eller andre lejere i ejendommen.

Bestemmelsen kan ikke alene finde anvendelse i eller på ejendommen, men kan også anvendes ved fx vold begået mod udlejeren uden for ejendommen.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås, at udlejeren kun kan hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren.

Når udlejeren har konstateret, at lejereren har misligholdt sin betalingsforpligtelse, jf. stk. 1, nr. 1, ved ikke at have betalt sin husleje eller andre pligtige pengeydelse, skal udlejeren følge proceduren for at kunne hæve lejeaftalen.

For en beskrivelse af de nærmere regler om, hvor husleje skal betales, henvises til § 57.

For at kunne hæve lejeaftalen skal udlejeren afgive et påkrav. Påkravet skal opfylde de i bestemmelsen angivne formkrav for at være gyldigt som grundlag for en senere ophævelse af lejeaftalen. Påkravet skal afgives skriftligt og kan ikke afgives som digitalt dokument, herunder som e-mail, jf. § 13, stk. 2.

Bestemmelsen sikrer, at lejereren har yderligere 14 dage til at indfri restancen, før ophævelse af lejeaftalen kan ske.

14-dages fristen regnes, fra påkravet er nået frem til lejereren. Påkravet anses for nået frem, når det eksempelvis anbringes i lejerens postkasse eller smides gennem lejerens brevsprække. Påkravet skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden 14-dagesfristens udløb.

Påkrav sendes til lejerens sædvanlige adresse, medmindre parterne har aftalt, at post skal sendes til en anden adresse fx til lejerens advokat.

Lejereren skal klart kunne se, hvilket beløb, der rykkes for, og hvordan kravet er opgjort. De beløb, som omfattes af påkravet, må alene være beløb, som er forfaldne. Det skal samtidig gøres helt klart for lejereren, at lejeaftalen kan ophæves, hvis det skyldige beløb ikke betales.

Det er alene beløb, som er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, som kan danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen. Ikke-pligtige pengeydelse kan således ikke danne grundlag for en ophævelse efter bestemmelsen. Hvis påkravet indeholder andre krav end pligtige pengeydelse eller betalinger, der kan sidestilles hermed, skal det være gjort helt klart for lejereren, hvilke beløb der er pligtige pengeydelse, og som derfor vil kunne danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen.

Skylder lejereren udlejeren flere beløb, og indbetaler lejereren en del af disse, har udlejeren pligt til at afskrive først på de for lejereren mest bebyrdende fordringer. Det er udlejeren, som bærer risikoen for, at beløbet er korrekt beregnet i påkravsskrivelsen.

Det kan forekomme, at lejereren har et krav mod udlejeren, der kan modregnes i udlejeren tilgodehavende. Det skal afgøres efter almindelige retsgrundsætninger, om lejereren har et modregningskrav. Modregning forudsætter, at lejerens krav er udjævneligt med et pengekrav, forfaldent til betaling, og at der er klarhed over kravets beståen. De fleste tvister mellem udlejeren og lejereren vedrører konnekskrav, det vil sige, at begges krav udspringer af samme lejeaftale. Der vil være klarhed om kravets eksistens, hvis lejerens krav enten er fastslået ved dom eller ved en kendelse fra huslejenævnet.

Hvis lejereren har fået henstand med betalingen, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen på grund af restancen. Er der indgået en aftale om henstand med betalingen, må lejereren derfor sikre

sig, at parterne er enige om, at dette er tilfældet. Der kan således være situationer, hvor udlejeren ved sin adfærd har tilkendegivet, at der kan betales for sent, uden at dette får konsekvenser. Hvis udlejeren i perioder ser gennem fingre med lejerens forsinkede betaling af husleje, kan udlejeren ud fra et passivitetssynspunkt miste retten til at ophæve lejeaftalen. Hvis udlejeren ønsker at ændre herved, må udlejeren gøre lejereren klart, at forsinkelse med betalingen ikke vil blive accepteret fremover.

I stk. 2, 2.-4. pkt., foreslås, at udlejerens påkrav tidligst kan afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag.

Påkrav kan først afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Påkrav anses for afgivet ved indlevering til postvæsenet eller ved aflevering af skrivelsen til lejereren. Udlejeren bærer risikoen for, at påkravet når frem til lejereren, og udlejeren skal kunne godtgøre, at påkrav er sendt til lejereren, hvis lejereren efterfølgende gør indsigelse. Sender udlejeren påkravet anbefalet, kan udlejeren sikre sig bevis for afgivelsen af påkravet ved at få en kvittering for afsendelsen og for lejerens modtagelse af påkravet.

Udlejeren kan tidligst afgive et påkrav efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag.

De nærmere regler om rettidig betaling af husleje fremgår af § 58.

14-dages fristen beregnes som 14 kalenderdage efter den dag, hvor påkravet når frem til lejereren. Hvis 14-dages fristen udløber på en dag, der ikke er en hverdag, det vil sige en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, så udskydes fristen til den næstfølgende hverdag. Påkravsfristen kan ikke til skade for lejereren gøres kortere end de 14 dage. Der er derimod ikke noget til hinder for, at udlejeren forlænger fristen. Har udlejeren forlænget fristen, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen før udløbet af den i det fremsendte påkrav angivne frist. Hvis der derimod i påkravet er angivet en for kort frist, må udlejeren afgive et nyt påkrav.

Baggrunden for, at udlejeren først vil kunne hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling af husleje efter påkravsfristens udløb, er, at der ikke er den fornødne proportionalitet mellem det forhold, at en lejer, der af uagtsomhed eller anden tilfældig årsag betaler sin husleje for sent, uden videre kan miste retten til sin bolig. Ophævelse kan derfor kun ske, hvis lejereren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejereren. Med fristen på 14 dage undgås således, at fx helt bagatelagtige forsinkelser med betalingen fra personer, som i øvrigt betaler deres husleje, resulterer i en ophævelse af lejeaftalen.

Afgørende for, om udlejeren efter udløbet af 14-dagesfristen kan hæve lejeaftalen, er, om det skyldige beløb betales før eller efter påkravsfristens udløb. Betales der til udlejerens konto i et pengeinstitut, anses betalingen for sket på tidspunktet for indbetalingen. Overfører banken penge fra lejerens konto til udlejerens, vil det afgørende tidspunkt være det tidspunkt, hvor

banken foretager overførslen. Det samme gælder ved overførsler via netbank, hvor betaling anses for sket, når beløbet debiteres lejerens konto. Betaling kan ske til udlejeren indtil kl. 24 den dag, påkravsfristen udløber.

Når fristen er udløbet, og lejeren forsat ikke har betalt det skyldige beløb, kan udlejeren hæve lejeaftalen. Der er ikke fastsat nærmere regler for selve ophævelsesprocessen. Udlejeren bør dog klart tilkendegive, at udlejeren hæver lejeaftalen. Det vil af bevismæssige grunde være hensigtsmæssigt, at en ophævelse af lejeaftalen afgives skriftligt. En ophævelse kan afgives pr. mail, hvis parterne kan kommunikere digitalt, jf. § 13, stk. 1.

For at hæve lejeaftalen skal udlejeren således give lejeren meddelelse om, at lejeaftalen er ophævet. Da udlejeren først kan hæve lejeaftalen, når påkravsfristen er udløbet, vil ophævelsen ikke være gyldig, hvis den afsendes til lejeren inden fristens udløb. Afgørende er således, om ophævelsen er nået frem til lejeren, efter at påkravsfristen er udløbet.

Hvis man afgiver ophævelsen skriftligt ved brev, skal den som udgangspunkt sendes til lejemålets adresse. Fremsender udlejeren meddelelsen om ophævelse til lejemålets adresse velvidende, at lejeren opholder sig et andet sted, kan det efter omstændighederne blive lagt til grund, at meddelelsen ikke er kommet frem. Udlejeren må loyalt søge at sikre, at meddelelsen kommer frem til lejeren.

En ophævelse får virkning, når den når frem til lejeren. Udlejeren kan således tilbagekalde ophævelsen indtil dette tidspunkt.

Omvendt kan lejeren afværge en ophævelse trods klar forsinkelse med huslejebetalingen ved at betale inden det tidspunkt, hvor udlejers meddelelse om, at lejeaftalen ophæves, er kommet frem til lejeren. Betaler lejeren til et pengeinstitut, blot få minutter før meddelelsen om ophævelse kommer frem til lejeren, kan lejeaftalen ikke hæves. Lejeren har bevisbyrden med hensyn til, at betaling er sket, inden ophævelsen er kommet frem til lejeren.

I stk. 2, 5.-7. pkt., foreslås, at som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 287 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 203. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Udlejeren kan kræve et gebyr, et såkaldt påkravsgebyr, hvis lejen eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt, når udlejeren fremsætter påkrav. Gebyret kan kun opkræves, hvis udlejeren rent faktisk har sendt et påkrav. Der kan være tilfælde, hvor lejeren har betalt rettidigt, men hvor dette først kan konstateres senere hos udlejeren, hvorfor udlejeren fremsender et påkrav. I så fald vil udlejeren ikke kunne kræve et påkravsgebyr.

Gebyret er fastsat til 287 kr. i 2021-niveau. Gebyret kan hvert år reguleres efter nettoprisindekset, jf. § 203. Udlejeren kan ikke opkræve et højere gebyr end det i loven angivne.

Det kan gøre et påkrav og dermed ophævelsen af lejemålet ugyldigt, hvis påkravet angiver et forkert, højt påkravsgebyr. Det vil bero på en konkret vurdering, om en beregningsfejl er af en

størrelse, som kan medføre, at påkravet er ugyldigt. Uvæsentlige afvigelser i forhold til det korrekt opgjorte gebyr vil efter omstændighederne ikke medføre ugyldighed.

Betaler lejereren det skyldige beløb, inden udlejeren hæver lejeaftalen, er udlejeren afskåret fra at hæve lejeaftalen og kan alene opkræve det skyldige påkravsgebyr og eventuelle morarenter.

Påkravsgebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Betales huslejerestancen, men ikke påkravsgebyret, vil misligholdelse med betalingen heraf som udgangspunkt kunne danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen, og udlejeren kan sende et nyt påkrav med en anmodning om at indbetale det manglende påkravsgebyr. I så fald vil der kunne opkræves et nyt påkravsgebyr.

I stk. 3 foreslås, at vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejereren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Bestemmelsen fastslår, at udlejeren i de lejeforhold, som er omfattet af bestemmelsen, kun kan hæve aftalen i de situationer, som er opregnet i stk. 1, og såfremt lejereren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Ved ophævelse af lejeaftalen i forhold til en lejer, der bor i plejebolig, er det således altid en betingelse, at lejereren samtidig anvises en anden passende bolig. Den bolig, der anvises, kan være en ældrebolig, men der kan også anvises en institutionsplads, hvis lejereren fx på grund af psykisk sygdom har særligt behov herfor. Anvisningen vil kunne indankes for Ankestyrelsen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med en enkelt indholdsmæssig ændring den gældende lejelovs § 93.

I stk. 1, nr. 3, foreslås således den indholdsmæssige ændring, at udlejeren ud over de i gældende bestemmelse allerede nævnte situationer også kan hæve lejeaftalen, når lejereren modsætter sig, at udlejeren får adgang til det lejede, når udlejeren i forbindelse med indretning af tagboliger har behov for at råde over loftsrum.

Der henvises til afsnit 2.21.1.1. og 2.21.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 184.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 94, stk. 1, at skønnes det forhold, der lægges lejereren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 94, stk. 2, at udlejeren ikke kan påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

I § 184, stk. 1, foreslås, at skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Bestemmelsen fastslår, at en lejeaftale kun kan hæves, hvis misligholdelsen er væsentlig. Det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, om der er tale om væsentlig misligholdelse. Det er således ikke muligt at lade det fremgå af de enkelte numre i § 183, stk. 1, hvilke misligholdelser, der anses for væsentlige og vil kunne begrunde en ophævelse af lejeaftalen.

Som altovervejende hovedregel betragtes betalingsmisligholdelse som væsentlig misligholdelse. Afgørende for, om udlejeren kan hæve lejeaftalen, er, om betalingen sker før eller efter, at ophævelsen kommer frem til lejeren. I nogle situationer vil der dog tillige skulle foretages en nærmere vurdering af, om der er tale om en væsentlig eller en uvæsentlig fejl. Vurderingen må tage udgangspunkt i, hvor stort det manglende beløb er og længden af misligholdelsesperioden. De to nævnte faktorer indgår begge i vurderingen, idet misligholdelsen totalt set kun kan anses for at være uvæsentlig, hvis både forsinkelsens længde og beløbets størrelse konkret kan anses for uvæsentlige.

Derudover kan inddrages andre omstændigheder af undskyldende eller skærpende karakter. Der vil således kunne opstå tilfælde, hvor misligholdelsen samlet set vurderes at være uvæsentlig, selv om der har været tale om misligholdelse over lang tid eller med et stort beløb. Spørgsmålet om, hvorvidt en udebleven betaling skyldes lejeren manglende evne eller vilje, kan indgå i vurderingen, men anses ikke i sig selv for at være af afgørende betydning ved vurderingen af, om misligholdelsen kan anses for væsentlig.

For så vidt angår spørgsmålet om misligholdelsens tidsmæssige udstrækning er udgangspunktet, at enhver forsinkelse med betaling set i forhold til forfaldstidspunktet er væsentlig. Efter bestemmelsen i § 183, stk. 2, kan lejeaftalen som følge af betalingsmisligholdelse dog først ophæves, efter at påkravsfristen er udløbet. En forsinkelse på blot nogle få timer efter fristens udløb vil i praksis kunne anses for at være væsentlig misligholdelse.

Det forhold, at lejeren er på ferie, studieophold eller lignende, bevirker ikke i sig selv, at misligholdelsen anses for uvæsentlig, men er dog forhold, som kan indgå i den samlede vurdering. Endvidere kan misligholdelse med betaling af mindre beløb, herunder betaling af påkravsgebyr, anses for væsentlig misligholdelse og dermed danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen.

Som udgangspunkt vil fejl, som indebærer en misligholdelse af lejeaftalen, hos andre end lejeren også kunne medføre ophævelse af lejeaftalen. Det vil dog efter de konkrete omstændigheder kunne være en undskyldende omstændighed, hvis fx pengeinstituttet eller kommunen, som står for overførslen af betalingen, begår fejl. I så fald kan misligholdelsen være uvæsentlig. Dette vil kunne være tilfældet, hvis lejeren har bestræbt sig på at gøre, hvad lejeren kan for at rette op på fejlen, og når forsinkelsen med betalingen skyldes fejl hos lejerens bank eller kommunen.

Det er endelig alene forholdene på ophævelsetidspunktet, som er relevante for, om udlejeren kan hæve lejeaftalen. Det er således uden betydning, om lejeren efterfølgende har ændret adfærd. Hvis lejeren derimod har rettet for sig, inden ophævelsen er kommet frem, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen, jf. stk. 2.

I *stk. 2* foreslås, at udlejeren ikke kan påberåbe sig de i § 183, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Efter bestemmelsen har lejeren mulighed for at rette for sig, inden udlejerens meddelelse om ophævelse af lejeaftalen er kommet frem til lejeren. Lejeren kan således ikke rette for sig, når først ophævelsen er kommet frem til denne.

I de tilfælde, som er omfattet af nr. 1-6 i § 183, stk. 1, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen, hvis lejeren har rettet for sig, inden lejeaftalen ophæves. Det vil sige, at lejeren kan afværge en ophævelse trods klar misligholdelse, hvis lejeren på tidspunktet for ophævelsen ikke længere handler i strid med de gældende regler. Dette kan være tilfældet, hvis lejeren fx ikke længere benytter det lejede til andet end aftalt, eller hvor lejeren efter vanrøgt har bragt det lejede i stand.

Det er dog ikke i alle tilfælde, at lejeren har mulighed for at rette for sig. I nogle tilfælde vil udlejeren bevare sin hæveadgang, selv om lejeren efterfølgende har ændret adfærd og ikke længere misligholder. Det vil være tilfældet i de situationer, der er omfattet af § 183, stk. 1, nr. 7-12. Dette kan fx være i det tilfælde, hvor lejeren har udøvet vold mod udlejeren.

Retten til at ophæve lejeaftalen kan falde væk af andre grunde, end at lejeren har rettet for sig. Dette kan fx være, fordi udlejeren ikke har reageret, men forholdt sig passiv. Det må bero på en konkret vurdering, om dette er tilfældet.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 94.

Der henvises til afsnit 2.21.1.2. og 2.21.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 185.

Efter den gældende lejelovs § 95, stk. 1, skal lejeren, når udlejeren hæver lejeaftalen, straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejeren's udsættelse af det lejede.

Efter den gældende lejelovs § 95, stk. 2, skal udlejeren bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav over for lejeren.

I § 185, *stk. 1*, foreslås, at når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejeren's udsættelse af det lejede.

Lejeren har således ikke som ved opsigelse ret til en vis frist for fraflytning. Der vil dog i praksis gives lejeren en ganske kort frist til at fraflytte. Lejemålet vil normalt anses for fraflyttet, når nøgler er afleveret.

Hvis lejeren efter lejeaftalens ophævelse ikke flytter af sig selv, vil udlejeren være henvist til at indbringe sagen for fogedretten. Der kan herved gå et længere stykke tid, før fraflytning vil finde sted.

Hvis en lejer, som har fremlejet boligen, får ophævet lejeaftalen, vil ophævelsen indebære, at fremlejetager må fraflytte lejemålet.

Lejeren skal betale leje og andre ydelser i lejeforholdet, indtil lejerens sædvanlige opsigelsesvarsel udløber. Varslet beregnes som udgangspunkt fra lejeaftalens ophævelse, selv om lejeren først fraflytter senere. Vurderingen heraf vil dog i sidste ende bero på de konkrete omstændigheder.

Ved sædvanligt varsel skal forstås det varsel, der er sædvanligt for den pågældende type lejemål, jf. § 176. Det vil sige det varsel, der gælder efter loven, eller hvad der måtte være aftalt i det enkelte tilfælde. Er der således lovligt aftalt et længere opsigelsesvarsel eller uopsigelighed, vil dette være gældende.

I stk. 2 foreslås, at udlejeren skal bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

Det fremgår af bestemmelsen, at udlejeren har en tabsbegrænsningspligt, som indebærer, at udlejeren skal udfolde sædvanlige bestræbelser for at genudleje lokalerne, hvis lejeren fraflytter lejemålet inden opsigelsesperiodens udløb. Det, som udlejeren indvinder eller burde have indvundet herved, skal fragå i kravet mod lejeren.

Udlejeren skal således varetage lejerens interesser ved at søge at genudleje, forudsat at dette ikke er uforeneligt med en rimelig varetagelse af udlejerens egne interesser.

Udlejeren skal ikke for enhver pris søge nyt lejemål indgået. Udlejeren er således berettiget til at søge lejemålet omdannet til anden lovlig anvendelse eller solgt som ejerlejlighed. Der kan endvidere være behov for istandsættelse eller ønske om forbedring af lejemålet. Det må afgøres ved en konkret vurdering af sagens omstændigheder, om udlejeren har en saglig grund til ikke at søge lejemålet udlejet straks og derved forpligte den fraflyttede lejer til at betale leje i opsigelsesperioden.

Lejeren kan ikke frigøre sig fra sine betalingsforpligtelser i resten af lejeperioden ved at anvise en ny lejer, der kan overtage lejemålet med det samme. Udlejeren beslutter, hvem udlejeren vil leje ud til. Den fraflyttende lejer er således pligtig at respektere, at der kan gå et stykke tid, før udlejeren har fundet en ny lejer af lejemålet, blot udlejeren har gjort tilstrækkelige bestræbelser på at genudleje.

Lejerens betalingsforpligtelse ophører, når en ny lejer er forpligtet ifølge dennes lejeaftale. Hvis udlejeren på sædvanlig vis forsøger at få en ny lejer, fx gennem annoncering eller venteliste, så er dette som udgangspunkt tilstrækkeligt. Hvis udlejeren må leje ud til en lavere leje end den, der gjaldt for den tidligere lejer, så kan udlejeren kræve differencen erstattet hos den fraflyttende lejer i opsigelsesperioden.

Som udgangspunkt kan udlejeren ikke søge de sædvanlige udgifter, der er forbundet med genudlejningen refunderet hos lejerens. Dette er udgifter, som må bæres af udlejeren.

Det kan dog forekomme, at udlejeren kan fremsætte krav om dækning af dokumenterede udgifter som følge af lejerens fraflytning inden opsigelsesvarslets udløb. Udlejeren kan således i nogle tilfælde opkræve et gebyr ved fraflytning i utide, et såkaldt straksudlejningsgebyr. Dette forudsætter, at udlejeren kan fremlægge dokumentation for, at udlejeren er blevet påført ekstraudgifter som følge af lejerens fraflytning før udløbet af opsigelsesperioden.

Skal der som følge af fraflytning i et varmeregningsår foretages aflæsning af varmemålere, kan der, hvis der er indgået aftale herom med lejerens, opkræves et gebyr for dette. På samme vis vil der, hvis udlejeren ikke har en venteliste, men annoncerer lejligheden til udlejning, eventuelt med bistand af en ejendomsmægler, og på denne måde får udlejet, så lejerens frigøres før tid, kunne være mulighed for, at udlejeren kan få dækket udgiften hertil. Udgiften kan dog ikke overstige det beløb, lejerens skulle have betalt i leje m.v. i perioden indtil opsigelsesvarslets udløb.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 95.

Der henvises til afsnit 2.21.1.3. og 2.21.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 186.

Efter den gældende lejelovs § 96 kan reglerne i dette kapitel ikke fraviges således, at udlejeren skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerens end fastsat i § 95

I § 186 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke kan fraviges således, at udlejeren skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 183, jf. § 184, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerens end fastsat i § 185.

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i kapitlet om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen på grund af misligholdelse fra lejerens side er udtømmende. Det kan således ikke aftales, at udlejeren skal kunne hæve i andre end de lovhjemlede tilfælde, og det kan ikke gyldigt aftales, at udlejeren kan undlade at sende en påmindelse, hvor dette er foreskrevet.

Det kan endvidere ikke gyldigt aftales, at udlejeren skal kunne hæve i situationer, hvor misligholdelsen fra lejerens side er uvæsentlig.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 96.

Der henvises til afsnit 2.21.1.4. og 2.21.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 187.

Efter den gældende lejelovs § 97, stk. 1, gælder, at er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Efter den gældende lejelovs § 97, stk. 2, skal lejeren senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelser efter § 98, kan sendes til.

I § 187, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejeren kan fremvise lejligheden fx til en ny lejer eller en køber af lejligheden, inden lejligheden fraflyttes af den nuværende lejer. Det vil reducere tomgangsperioden for udlejeren, og lejeren kan i henhold til udlejerens genudlejningspligt, jf. § 176, stk. 3, generelt forvente at lejemålet hurtigere kan genudlejes.

Bestemmelsen medfører, at udlejeren i tilfælde af lejerens fraflytning ikke skal varsle i henhold til varslingsreglerne i § 104 om varsling ved udlejerens adgang til det lejede. Udlejeren skal, selv om det er lejeren, der fastsætter tidspunktet, stadig tage hensyn til lejeren ved at give lejeren besked om, hvorvidt fremvisning rent faktisk vil finde sted på det af lejeren anviste tidspunkt, med et passende varsel. Dette betyder, at lejeren, trods denne selv har valgt dag og tidspunkt, kan kræve en meddelelse om, at der rent faktisk kommer til at ske besigtigelse på tidspunktet.

Bestemmelsen skal afhjælpe den situation, hvor der kan opstå konflikter mellem udlejeren og lejeren om, hvor ofte eller på hvilke tider af dagen, det lejede skal være tilgængeligt.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse.

Efter bestemmelsen skal det lejede kunne bese mindst 2 timer hver anden hverdag.

Lejeren bestemmer således som udgangspunkt selv tidspunktet for fremvisning, både hvad angår dag og klokkeslæt. Tidspunktet skal dog være bekvemt for besigtigelse. Det betyder, at lejeren skal lægge besigtigelsen på tidspunkter, der tager hensyn til både udlejeren og en boligsøgendes mulighed for at deltage.

Giver lejeren ikke adgang som fastsat i bestemmelsen, er der i § 183, stk. 1, nr. 3, mulighed for, at udlejeren kan ophæve lejeaftalen. Lejeren kan tillige ifalde erstatningsansvar.

I stk. 1, 3. pkt., foreslås, at denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Bestemmelsens sidste punktum fastlægger, at lejeren ikke har pligt til at lade udlejeren forestå fremvisningen, så længe lejeren selv eller personer, denne bemyndiger hertil, kan forestå fremvisningen. Der er dog ikke noget til hinder for, at udlejeren deltager i en fremvisning, der udføres af lejeren, hvis lejeren er indforstået hermed.

Kan lejerens eller dennes repræsentant ikke fremvise det lejede, kan udlejeren eller dennes stedfortræder efter aftale med lejerens fremvise det lejede.

Bestemmelsen finder også anvendelse, når det lejede ikke på ny skal udlejes, så længe fremvisningerne er saglige i forhold til lejerens byrde ved at give adgang til fremmede personer i sit hjem. Dette kan for eksempel være i forbindelse med salg af det lejede.

I stk. 2 foreslås, at lejerens senest 8 dage før fraflytning skal opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav efter § 188, kan sendes til.

For at sikre, at udlejeren kan komme i kontakt med lejerens efter dennes fraflytning, er lejerens forpligtet til senest 8 dage før fraflytning at oplyse udlejeren om en adresse, hvortil udlejeren kan fremsende meddelelser til lejerens, herunder indsigelser efter § 188, stk. 1.

Bestemmelsen er efter dens ordlyd ikke sanktioneret. Det må imidlertid lægges til grund, at udlejerens frist efter § 188, stk. 2, som udgangspunkt udskydes, såfremt lejerens ikke overholder sin pligt til at oplyse en adresse, hvortil meddelelser og indsigelser kan sendes.

Opfyldelse af forpligtelsen efter nærværende bestemmelse kræver en adresse, hvortil fysiske meddelelser kan sendes. Det er derfor ikke nok, at lejerens oplyser en e-mail adresse eller lignende. Det kan dog skærpe udlejerens handlepligt, jf. bemærkningerne til § 188, stk. 2.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 97.

Der henvises til afsnit 2.22.1.1. og 2.22.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 188.

Efter den gældende lejelovs § 98, stk. 1, skal det lejede være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningdagen. Lejerens skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Efter den gældende lejelovs § 98, stk. 2, kan udlejeren ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningdagen for lejemaal, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejerens har handlet svingagtigt.

Efter den gældende lejelovs § 98, stk. 3, skal udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejerens kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Efter den gældende lejelovs § 98, stk. 4, skal udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejerens ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejerens ikke til stede ved synet, eller vil lejerens ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejerens senest 2 uger efter synet.

Efter den gældende lejelovs § 98, stk. 5, bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1 ved overtrædelse af stk. 3 og 4.

I § 188, stk. 1, 1. pkt. foreslås, at det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen.

Bestemmelsen fastlægger det deklaratoriske udgangspunkt om, at det lejede af lejerens senest skal være fraflyttet kl. 12 på fraflytningdagen. Dernæst fastlægges rammerne for udlejerens krav på istandsættelse i forbindelse med lejerens fraflytning.

Formålet med bestemmelsen er at fastslå fraflytningstidspunktet, hvor der ikke mellem lejerens og udlejerens er aftalt et fraflytningstidspunkt. Bestemmelsen skal læses ses i sammenhæng med § 176, stk. 1, som angiver, at opsigelse sker til første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Fraflytningstidspunktet er derfor, hvis andet ikke er aftalt, kl. 12.00 på denne hverdag.

I stk. 1, 2. og 3. pkt. foreslås, at lejerens skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori denne overtog det lejede.

Formålet med bestemmelsen er at fastlægge lejerens istandsættelsespligt, når det lejede fraflyttes. Dette sker med udgangspunkt i den stand, som lejerens overtog det lejede i, idet lejerens skal aflevere det lejede i samme stand samtidig med, at lejerens kan ikke pålægges at aflevere det lejede i bedre stand.

Lejerens istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning er udtryk for, at lejerens skal indhente den vedligeholdelse, som lejerens har forsømt i lejeperioden. Når det skal vurderes, om lejerens har forsømt sin vedligeholdelsespligt, skal det vurderes, om der på fraflytningstidspunktet er vedligeholdelsesarbejder, som er påkrævede.

Lejerens skal kun istandsætte de dele af det lejede, der er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt i lejeperioden.

Udgangspunktet er i henhold til § 113, stk. 2, at udlejerens har hele vedligeholdelsespligten, bortset fra vedligeholdelse af låse og nøgler, jf. § 113, stk. 3. Er dette udgangspunkt ikke ved aftale fraveget, hæfter lejerens alene for istandsættelse af skader som følge af misligholdelse samt for vedligeholdelse af låse og nøgler.

Hvis lejerens som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller anden uforsvarlig adfærd forringer eller beskadiger det lejede, skal lejerens erstatte dette. Dette betegnes som misligholdelse af det lejede og omfatter også skader forvoldt af personer, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Som eksempel på misligholdelse kan nævnes lejerens manglende oplysning til udlejerens om, at lakken på gulvet er nedslidt, hvor udlejerens har vedligeholdelsespligten for dette. Medfører dette forhold skade på gulvet, vil det være en tilsidesættelse af lejerens forpligtelse efter § 150, stk. 3, til at anmelde eventuelle skader i det lejede til udlejerens. Dette vil betyde, at lejerens bliver ansvarlig for den skade, som almindelig brug af gulvet forårsager.

Udgangspunktet kan være fraveget, ved at lejerens i større eller mindre grad har overtaget vedligeholdelsesforpligtelsen og derved har en forpligtelse til at istandsætte lejemålet til den stand, det havde ved indflytning, for så vidt angår de dele vedligeholdelsesforpligtelsen omfatter.

Hvorvidt en given tilstand er opstået som følge af slid og ælde eller misligholdelse beror på en konkret vurdering.

Der kan opstilles visse formodningsregler, som indebærer, at hvis der er en formodning for, at skaden ikke skyldes almindelig brug af det lejede, har lejerens bevisbyrden for, at der er tale om en hændelig skade. Omvendt har udlejerens bevisbyrden for, at der er tale om lejerens misligholdelse, hvis der er en formodning for, at skaden skyldes almindelig brug af det lejede.

Som supplement til formodningsreglerne gælder i praksis et princip om, at der ved udskiftning af gammelt med nyt skal ske fradrag for den øgede værdi, som det nye udgør. Som eksempel kan nævnes, at lejerens ødelægger et gammelt og slidt gulvtæppe, og udlejerens derfor lægger et nyt gulvtæppe. Det er således ikke hensigten, at udlejerens skal opnå en berigelse ved lejerens betaling for istandsættelse, og lejerens skal derfor alene betale for værditabet.

I praksis opstår tvister om, hvorvidt en mangel er oprindelig, eller den er efterfølgende. Oprindelige mangler er defineret ved at være til stede allerede ved lejeaftalens indgåelse og er alene udlejerens ansvar. Omvendt påhviler efterfølgende skader, som er defineret ved at være opstået efter lejeaftalens indgåelse, den som har vedligeholdelsespligten.

Ved afgørelsen af, om der er tale om en oprindelig eller en efterfølgende mangel, skal der i mangel af konkrete beviser foretages en vurdering af, hvad der er mest sandsynligt. I denne vurdering kan indgå parametre som for eksempel hvor synlig skaden er, lejerens adfærd, om lejerens har påpeget manglen overfor udlejerens, og om udlejerens har afholdt indflytningssyn. Opremsningen er ikke udtømmende. Lejerens hæfter ikke for mangler, der var til stede ved overtagelsen, blot fordi denne ikke reklamerer over for udlejerens senest 2 uger efter lejeaftalens begyndelse, jf. § 91, men det kan have bevismæssig betydning, når det skal vurderes, om der er tale om en oprindelig eller efterfølgende mangel.

Det er ikke muligt at aftale, at lejerens ved fraflytning skal nyistandsætte lejemålet. Lejerens vil dog komme til at skulle nyistandsætte, såfremt denne overtager lejemålet nyistandsat, og det er påkrævet at vedligeholde lejemålet i sin helhed ved fraflytning. Dette vil dog falde ind under den almindelige vedligeholdelsespligt. Er der efter tidligere gældende regler indgået aftale om nyistandsættelse, er denne dog stadig gyldig.

Reglerne tager udgangspunkt i, at der ved fraflytning skal foretages en normal istandsættelse. Herved forstås, at der i boligen gennemføres en istandsættelse for lejerens regning, der alene omfatter nødvendig og påkrævet vedligeholdelse. For så vidt angår indvendig vedligeholdelse omfatter dette således nødvendig og påkrævet hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af "træ og jern", samt mellemslibning og lakering af gulve. Der henvises til bemærkningerne til § 113, stk. 1.

Lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning afhænger således af, om der er konkret behov for istandsættelse på fraflytningstidspunktet.

Lejerens kan ikke tilpligtes at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen. Dette hindrer ikke, at lejerens vedligeholdelsespligt kan vedrøre forbedringer, som udlejerens har udført i lejeperioden.

Istandsættelsespligtens omfang skal vurderes i forhold til den konkrete vedligeholdelsesstand af alle dele af det lejede hver for sig. Dette betyder dog ikke, at lejerens kan aflevere dele af det lejedes uistandsat, og kompensere herfor ved at istandsætte andre dele mere end fornødent. Lejerens, der har istandsættelsesforpligtelse for fx vægge og gulv, må som det klare

udgangspunkt sørge for, at vægge og gulv fremtræder vedligeholdt, uanset eventuel 'overstandsættelse' af andre dele af det lejede.

Pligten til at istandsætte forudsætter, at udlejeren lider et tab ved, at de pågældende arbejder ikke udføres. Dette vil udlejeren oftest gøre, men retspraksis har fastsat tabet til 0 kr. i to situationer: Hvis ejendommen skal rives ned, eller hvis lejemålet sælges umiddelbart efter lejerens fraflytning, og den manglende istandsættelse ikke har påvirket salgsprisen.

Hvis ejendommen skal rives ned, vil udlejeren oftest ikke lide et tab, ved at lejereren ikke udfører istandsættelsesarbejder.

Udlejeren skal, hvis det lejede skal sælges, dokumentere, at den manglende istandsættelse har reduceret salgsprisen. Dette kan ske ved i salgsaftalen at begrunde et prisnedslag med den manglende vedligeholdelse, ved vidneforklaringer om forhandlingsforløbet eller ved syn og skøn.

Det er ikke kun i salgstilfælde, men også generelt, at dokumentation for størrelsen af tabet er afgørende. Har udlejeren i forbindelse med lejerens fraflytning udført istandsættelsen af lejemålet, er udgangspunktet, at det er de udgifter, udlejeren kan dokumentere, som udgør tabet. Lejereren må, såfremt denne ikke vil acceptere udgifterne, løfte bevisbyrden for, at disse udgifter er urimelige. Det bemærkes, at udlejeren har ret til selv at vælge håndværkere og udbedringsmetode. Der er ikke en pligt for udlejeren til at vælge de billigste håndværkere og den billigste metode. Lejereren kan inden fraflytning afværge dette, ved selv at opfylde sin istandsættelsesforpligtelse. Udfører udlejeren selv istandsættelsen, foretages et skøn over udgiften.

Har udlejeren endnu ikke udført istandsættelsen, kan udlejeren dokumentere sit tab ved at indhente et overslag eller tilbud på, hvad det vil koste at få udført arbejderne. Denne adgang kan dog ikke benyttes til at opnå en gevinst ved efterfølgende at udføre istandsættelsen billigere end overslaget, fx ved selv at udføre arbejdet. Forskellen mellem overslaget og den reelle udgift kan ikke opkræves hos lejereren. Omvendt vil udlejeren være bundet af det indhentede overslag, på trods af at udlejeren senere udfører istandsættelsen til en dyrere pris.

I stk. 2 foreslås, at udlejeren ikke kan gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejereren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejereren har handlet svigagtigt.

Bestemmelsen fastlægger fristen for, hvornår udlejeren kan gøre krav gældende overfor lejereren ved fraflytning. Der gælder forskellige regler alt efter, om der er tale om en professionel eller en ikke-professionel udlejer. Denne sondring fremgår af stk. 3.

Ved professionelle udlejere forstås udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Er der tale om en professionel udlejer, skal der afholdes flyttesyn, jf. stk. 3, og udlejeren kan ikke senere end 2 uger efter afholdelse af dette fremsætte krav om istandsættelse over for lejereren. Samtidig begrænses den professionelle udlejers fremsættelse af krav ved, at denne ikke kan medtage krav, der ikke er nævnt i den i stk. 4 nævnte fraflytningsrapport. Der kan ikke tages forbehold herom, da dette ville være en ensidig erklæring, som ikke kan medføre en afvigelse fra lovens deklaratoriske regler.

De ikke-professionelle udlejere er udlejere, der kun udlejer én beboelseslejlighed. Opgørelsen af dette skal i relation til nærværende bestemmelse foretages på tidspunktet for fraflytningen.

Disse udlejere skal gøre krav gældende over for lejerens senest 2 uger efter lejerens fraflytningsdag. Dette gælder, uanset hvilke istandsættelseskrav der er tale om – det vil sige både krav, som udspringer af lejerens manglende vedligeholdelse og krav, som udspringer af lejerens misligholdelse.

Ved beregning af 2-ugersfristen medtages lørdage, søndage og helligdage.

Udlejerens krav skal have en form, som giver lejerens en forståelse af hvilke istandsættelsesarbejder, lejerens skal betale for. Er kravet ikke tilstrækkelig klart, kan det ikke gøres gældende over for lejerens, idet lejerens ikke vil have mulighed for at tage stilling til, om kravet er berettiget.

Udlejerens pligt til at fremsætte krav inden for 2 uger fra henholdsvis fraflytningsdagen eller fraflytningssynet finder ikke anvendelse for krav, som angår mangler, der ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller hvis lejerens har handlet svigagtigt.

At manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed betyder, at der er tale om en skjult mangel. Skjulte mangler er mangler, der ikke blev eller burde være opdaget ved en besigtigelse af lejemålet.

Svig kan forekomme, fx hvis en ny udlejer køber det lejede af et dødsbo, og lejerens mod bedre vidende oplyser den nye udlejer om, at lejerens har fået samtykke fra den afdøde udlejer til, at lejerens uden reetableringspligt måtte foretage ændringer af det lejede.

Når bestemmelsens 1. og 2. pkt. ikke gælder vedrørende skjulte mangler og lejerens svig, betyder det ikke, at manglen altid kan gøres gældende, men at fristen først begynder at løbe, når udlejerens har eller burde have konstateret manglen, eller udlejerens er eller burde være blevet bevidst om lejerens svig.

Efter retspraksis løber 2-ugersfristen efter 1. pkt. fra det tidspunkt, hvor lejerens har overladt dispositionsretten over lejemålet til udlejerens, hvilket typisk sker ved lejerens aflevering af nøglerne.

Det væsentlige i denne sammenhæng er overdragelsen af dispositionsretten. Dispositionsretten anses for overladt til udlejerens, selv om lejerens ikke har afleveret samtlige nøgler eller fjernet alt bohavet.

2-ugersfristen kan efter omstændighederne også beregnes fra andre tidspunkter. Fraflytter lejerens uden at aflevere nøglerne til udlejerens, har retspraksis beregnet fristen fra det tidspunkt, hvor udlejerens må siges at have fået dispositionsretten. Dette må i hvert fald være sket, når en ny lejer flytter ind.

Fraflytter lejerens ikke frivilligt, fastsættes fraflytningsdagen til dagen for den fysiske udsættelse ved hjælp af fogeden.

Fristen løber som nævnt ikke, før udlejerens bliver bekendt med lejerens fraflytning. Dog kan der være situationer, hvor udlejerens undersøgelsespligt i forhold til fastlæggelse af fraflytningsdagen skærpes fx ved lejerens opsigelse af lejemålet. Udlejerens skal ikke løbende undersøge, om lejerens er fraflyttet, men der må senest ved opsigelsesperiodens udløb være en formodning for, at lejerens er fraflyttet, hvilket udlejerens må undersøge.

Bliver udlejerens på anden måde bekendt med, at lejerens er fraflyttet og har opgivet dispositionsretten, løber fristen fra dette tidspunkt.

For den professionelle udlejer løber 2-ugersfristen fra flyttesynsdagen. Det er udlejeren, der har bevisbyrden for, hvornår flyttesyn har fundet sted, hvilket i praksis er uproblematisk, henset til at den fraflyttende lejer skriftligt indkaldes til flyttesynet, jf. stk. 3.

Den professionelle udlejer skal afholde flyttesynet senest 2 uger efter, at denne er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, jf. stk. 3, hvilket sammenholdt med nærværende bestemmelse samlet giver udlejeren op til 4 uger efter, at udlejeren har fået kendskab til lejerens fraflytning til at gøre krav gældende.

Fristen kan ikke ved aftale forlænges, men tidligere indgåede gyldige aftaler om fristforlængelse er dog stadig gyldige. Dette gælder for aftaler indgået før d. 1. juli 2015.

Både i forhold til den professionelle og ikke-professionelle udlejer kan fristen suspenderes, såfremt forhold for hvilke lejereren må holdes ansvarlig, forhindrer udlejeren i at kunne fremsætte krav. Dette kan for eksempel være udlejerens manglende adgang til lejemålet. Fristen løber derefter fra det tidspunkt, hvor udlejeren har eller burde have skaffet sig adgang til lejemålet.

Har lejereren i strid med § 187, stk. 2, ikke oplyst en adresse, hvortil meddelelser kan sendes, må udlejeren bestræbe sig på at fremskaffe lejerens nye adresse og kan ikke bare afvente at modtage den fra lejereren.

Dette kan ske ved, at udlejeren retter henvendelse til Folkeregistret. Udlejeren må gentage dette med jævne mellemrum, hvis denne ikke på anden vis modtager oplysning om lejerens adresse.

Har udlejeren andre kontaktoplysninger på lejereren, som fx telefonnummer eller e-mailadresse, må udlejeren prøve at kontakte lejereren via disse for derved at få fat i en adresse. E-mail kommunikation må dog kunne undlades, såfremt en af parterne i lejeforholdet var undtaget digital kommunikation, eller havde frasagt sig denne i henhold til § 13, stk. 1.

Hvis lejereren har en repræsentant eller familiemedlemmer m.v., hvortil udlejeren har kontaktoplysninger, må udlejeren rette henvendelse til disse for derigennem at fremskaffe lejerens nye adresse. Meddelelser kan ikke gives til disse i lejerens sted.

Udlejeren må om nødvendigt forsøge at skabe kontakt med lejer, indtil et eventuelt krav på tilbagebetaling af depositum eller forudbetalt husleje fra lejer er bortfaldet ved passivitet eller forældet. Mener udlejeren, at denne har krav, som overstiger det indbetalte depositum og forudbetalte husleje, må udlejeren, for at forhindre forældelse udtage stævning efter de almindelige regler herom.

Rimelige udgifter, som udlejeren afholder i forbindelse med fremskaffelsen af lejerens nye adresse, kan pålægges lejereren.

Fremsætter udlejeren sit krav per brev, anses fristen for overholdt, når brevet er afsendt så betids, at brevet under normale omstændigheder vil nå frem til lejereren senest 2 uger efter, at fristen begynder at løbe. Det er i praksis fastslået, at udlejerens krav i denne henseende er at se som en pligtmæssig reklamation, hvorfor det for udlejeren er tilstrækkeligt at dokumentere, at reklamationsbrevet er afsendt så betids, at det ved almindelig postgang må forventes at nå frem inden fristens udløb. Det kræves altså ikke, at det er kommet frem.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted.

Bestemmelsen pålægger professionelle udlejere at gennemføre et syn af lejligheden ved lejerens fraflytning og har til formål sammen med stk. 4 at indføre en pligt for udlejeren til at udarbejde fraflytningsrapporter i beboelseslejligheder for at sikre dokumentation for det lejedes stand ved fraflytningen. Udarbejdelsen af rapporten skal ske i samarbejde med lejeren, som skal indkaldes til deltagelse i fraflytningssynet.

Bestemmelsen gælder alene for de professionelle udlejere, altså udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed. Opgørelsen heraf foretages på tidspunktet for fraflytningen.

Den professionelle udlejer skal i henhold til bestemmelsen afholde et fraflytningssyn senest 2 uger efter denne er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted.

Formålet med flyttesynet er at fastslå, hvilke istandsættelsesarbejder udlejeren mener, at lejeren hæfter for.

Lejeren kan bede en evt. beboerrepræsentation om at deltage ved flyttesynet, hvis lejeren ønsker dette.

I stk. 3, 2. pkt., foreslås, at den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Lejeren skal indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel til fraflytningssynet. Dette betyder, at udlejeren som udgangspunkt har 1 uge til at indkalde lejeren, efter at udlejeren er blevet bekendt med fraflytningen.

Varslingsfristen på 1 uge kan fraviges, når opsigelse eller ophævelse er kommet frem til modparten. Af bevismæssige grunde anbefales det, at aftale om fravigelse indgås skriftligt, da udlejeren, såfremt denne ikke kan løfte bevisbyrden for, at der er aftalt kortere varsel, vil have misligholdt sine forpligtelser ved at indkalde med for kort varsel, og i henhold til stk. 5 miste retten til at gøre krav på istandsættelse.

Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejeren. I henhold til praksis er det dog ikke til skade for lejeren, når denne møder op til fraflytningssynet.

I stk. 4 foreslås, at udlejeren i forbindelse med synet, jf. stk. 3, skal udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Bestemmelsen fastslår, hvornår flyttesynsrapporten skal udleveres til lejeren. Udgangspunktet er, at den udleveres fysisk ved fraflytningssynet. Udleveringen kan ske digitalt, medmindre en af parterne er undtaget fra digital kommunikation eller har frasagt sig digital kommunikation, jf. § 13, stk. 1.

Er lejeren ikke til stede ved fraflytningssynet, eller er lejeren til stede, men vil ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal udlejeren senest 2 uger efter synet sende fraflytningsrapporten til lejeren. Fristen beregnes på samme måde som under stk. 2. Fremsendelse af rapporten skal ske skriftligt og kan også ske digitalt, medmindre en af parterne er undtaget fra digital kommunikation eller har frasagt sig digital kommunikation, jf. § 13, stk. 1.

Hvad angår fraflytningsrapporten, er det klare udgangspunkt, at lejerens underskrift alene udgør dokumentation for, at lejeren har modtaget denne. Det må altså fremgå klart af fraflytningsrapporten, hvis det er hensigten, at lejerens underskrift på rapporten samtidig skal indebære en anerkendelse af de krav, som fremgår af rapporten.

I *stk. 5* foreslås, at ved overtrædelse af *stk. 3* og *4* bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter *stk. 1*.

For at sikre reglernes overholdelse foreslås det, at den professionelle udlejer ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejer ikke har afholdt flyttesyn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejeren. Udlejer har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt.

Forslaget indebærer en beskyttelse af lejeren ved fraflytning, idet der med bestemmelsen sikres dokumentation for lejermålets stand ved fraflytning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 98, *stk. 1-5*.

Der henvises til afsnit 2.22.1.1. og 2.22.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 189.

Efter den gældende lejelovs § 99, *stk. 1*, må forbedringer, som lejeren har foretaget, kun fjernes, når lejeren bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

Efter den gældende lejelovs § 99, *stk. 2*, gælder, at har lejeren med udlejerens samtykke efter § 28 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejer kun kræve reetablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

Efter den gældende lejelovs § 99, *stk. 3*, gælder, at har lejeren iværksat forbedringsarbejder mv. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 62 a, *stk. 1*, samt § 63, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

I § 189, *stk. 1*, foreslås, at forbedringer, som lejeren har foretaget, kun må fjernes, når lejeren bringer det lejede i den stand, hvori denne overtog det.

Bestemmelsen følger den tingsretlige grundsætning om retten til at tage forbedringer med sig, såfremt fjernelsen kan ske uden at skade på modpartens ejendom.

Dette forudsætter, at forbedringen tilhører lejeren og ikke udlejer. En forbedring tilhører udlejer, hvis denne har forpligtet sig til at ville hæfte for den, uanset om udlejer endnu ikke har betalt for den. Der henvises til bemærkningerne til *stk. 3*.

Fjerner lejeren inventar af ringe værdi for at indsætte eget inventar, kan lejeren stadig medtage det indsatte mod at erstatte udlejer det tab, denne har lidt ved fjernelse af det oprindelige inventar.

Lejerens borttagelsesret er ikke afhængig af, at lejeren har overholdt § 142, hvorefter lejeren ikke uden udlejerens samtykke må foretage ændringer af det lejede.

Tager lejeren forbedringen med, er denne pligtig at reetablere standen inden forbedringen, medmindre andet er aftalt mellem lejeren og udlejer.

I *stk. 2* foreslås, at har lejerens med udlejerens samtykke efter § 142 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejerens kun kræve reetablering, når udlejerens har taget forbehold herom, da denne meddelte samtykket.

Med bestemmelsen fastslås, at udlejerens kun kan kræve reetablering af en ændring, udlejerens har tilladt, når udlejerens har taget forbehold herom, da denne meddelte samtykke til ændringen.

I de i §§ 143 og 144 nævnte tilfælde er der tale om en ensidig ret for lejerens til at foretage ændringer, hvilket ikke kræver udlejerens tilladelse. Er udlejerens ikke blevet underrettet, vil udlejerens dog altid kunne kræve reetablering ved lejerens fraflytning.

Lejerens har mulighed for at reetablere, selv om udlejerens ikke har taget forbehold herom.

I *stk. 3* foreslås, at har lejerens iværksat forbedringsarbejder mv. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 146, stk. 1, samt § 63, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejerens enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

En eventuel godtgørelse til den fraflyttende lejer for det udførte forbedringsarbejde betales af udlejerens, hvis arbejderne er færdiggjort på fraflytningstidspunktet. I modsat fald kan udlejerens efter forslaget kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering, fx hvis dette er den billigste løsning for lejerens. Ved reetablering har lejerens naturligvis ikke krav på nogen godtgørelse. Udlejerens kan efter forslaget foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejerens.

Udlejerens kan herudover vælge selv at færdiggøre forbedringsarbejderne. I dette tilfælde vil der ikke skulle udbetales godtgørelse, og udlejerens vil kunne beregne en forbedringsforhøjelse efter lovgivningens almindelige regler og opkræve denne ved genudlejning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 99.

Der henvises til afsnit 2.22.1.1. og 2.22.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 190.

Efter den gældende lejelovs § 99 a, kan reglerne i § 98, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

I § 190 foreslås, at reglerne i § 188, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 188, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens.

Bestemmelsen fastlægger de regler i kapitlet, som ikke kan fraviges til skade for lejerens, hvilket som udgangspunkt vedrører to områder: Lejerens istandsættelsesforpligtelse og de særlige regler vedrørende flyttesyn for den professionelle udlejer.

§ 188, stk. 1, 3. pkt., er efter bestemmelsen ufravigelig, hvilket betyder, at det ikke mellem udlejerens og lejerens kan aftales, at lejerens skal bringe det lejede i en bedre stand end den, lejerens overtog det i.

Efter § 188, stk. 2, 1. pkt., er der i henhold til § 188, stk. 3-5, pligt for den professionelle udlejer til at afholde flyttesyn. Den professionelle udlejer kan ikke ved aftale begrænse sine forpligtelser, når aftalen er til skade for lejerens. Tidligere indgåede gyldige fravigelser er dog stadig gyldige.

Henvisningen til § 188, stk. 2, 1. pkt., angår kun flyttesynet efter § 188, stk. 3. Den ikke-professionelle udlejer kan altså godt med lejerens aftale en fravigelse af § 188, stk. 2, 2. pkt., til skade for lejerens.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 99 a.

Der henvises til afsnit 2.22.1.2. og 2.22.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 191.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, træffer de i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

I § 191 foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelser i tvister om reglerne i §§ 188-190.

Bestemmelsen medfører, at huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvister i vedrørende lejers fraflytning, herunder lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 4, 2. pkt.

Der henvises til afsnit 2.22.1.3. og 2.22.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 192.

Det følger af den gældende lejelovs § 65, stk. 1, at formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejerens og være forhandlingspart over for udlejerens. Som et led heri er det et væsentligt formål med ordningen, at den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejerens i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejerens og beboerrepræsentanterne derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejerens bør for at fremme samarbejdet inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål, der er af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen.

Det følger af den gældende lejelovs § 65, stk. 1, nr. 1, at beboerrepræsentanterne kan få oplysning om, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den.

Det følger af den gældende lejelovs § 65, stk. 1, nr. 2, at beboerrepræsentanterne kan drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejerens.

Det følger af den gældende lejelovs § 65, stk. 1, nr. 3, at beboerrepræsentanterne kan blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen.

Det følger af den gældende lejelovs § 65, stk. 1, nr. 4, at beboerrepræsentanterne kan blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

I § 192 foreslås, at formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejeren og være forhandlingspart over for udlejeren. Som et led heri er det et væsentligt formål med ordningen, at den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejeren i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejeren og beboerrepræsentanterne derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejeren bør for at fremme samarbejdet inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål, der er af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen. Beboerrepræsentanterne kan

- 1) få oplysning om, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den,
- 2) drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren,
- 3) blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen, og
- 4) blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Bestemmelsen indeholder en generel beskrivelse af formålet med beboerrepræsentationen. Hensigten hermed er, som det også udtrykkes i bestemmelsen, at tilskynde parterne i lejeforholdet til at indgå i et konstruktivt og frugtbart samarbejde, så konflikter så vidt muligt undgås. Et centralt formål med beboerrepræsentationsordningen er at lette samarbejdet imellem lejerne og udlejeren, idet udlejeren med ordningen kan kommunikere med beboerrepræsentanterne i stedet for med hver enkelt lejer. For lejerne indebærer ordningen den fordel, at dialogen med udlejeren foregår via lejere, som har påtaget sig at repræsentere alle lejere, og dermed må formodes at sætte sig ind i de forhold, som er vigtige for lejerne i ejendommen.

Det er på den baggrund tilstræbt at fastsætte klare regler om beboerrepræsentanternes kompetence, så der ikke opstår tvister om forståelsen og udmøntningen af reglerne. Det er af helt central betydning for at opnå et godt resultat med ordningen, at parterne indgår positivt og konstruktivt i samarbejdet i ejendommen i en åben og imødekommende dialog.

Udlejeren skal løbende orientere beboerrepræsentanterne om visse forhold i ejendommen, herunder om hvem der ejer ejendommen, hvem der administrerer ejendommen, om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer og om genudlejning af lejligheder i ejendommen. Dette sidste er for at sikre, at beboerrepræsentanterne til enhver tid har overblik over den lejerkræds, der er grundlaget for beboerrepræsentationen. Reglerne er alene formuleret som hensigtserklæringer, som udlejeren bør iagttage efter nærmere aftale med beboerrepræsentanterne.

I loven er endvidere fastsat flere bestemmelser, som giver beboerrepræsentanterne særlige kompetencer i visse spørgsmål. Der er eksempelvis bestemmelser om, at beboerrepræsentationen på vegne af lejerne kan tiltræde lejeforhøjelser, jf. § 30, som omhandler udlejerens varsling af lejeforhøjelse til dækning af ejendommens driftsudgifter i ejendomme med beboerrepræsentation, samt en ret for beboerrepræsentationen til at gøre indsigelse imod udlejerens iværksættelse af forbedringsarbejder i ejendommen, jf. § 106.

Hvis beboerrepræsentanterne har et ønske om at handle ud over de kompetencer, som de er givet i medfør af loven, må de forinden indhente samtykke og fuldmagt fra de lejere, som de vil handle på vegne af.

Når beboerrepræsentationen efter bestemmelserne i loven er tillagt kompetence til at gøre indsigelse eller til at indbringe sager for huslejenævnet, skal beboerrepræsentationen ikke forinden indhente samtykke fra de enkelte lejere. Dette gælder, både hvor udlejerens indbringer sagen for huslejenævnet, og hvor beboerrepræsentationen indbringer sagen. Derimod vil beboerrepræsentationen skulle indhente samtykke fra de enkelte lejere, som er omfattet af sagen, hvis sag indbringes for boligretten.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 65 om formålet med ordningen med beboerrepræsentation.

Der henvises til afsnit 2.23.1.1. og 2.23.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 193.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 1, at i ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 2, at ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 3, at i ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 4, at såfremt der er oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den beslutes ophævet, jf. dog stk. 5 og 6. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 5, at såfremt det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt der stadig er beboerrepræsentation i ejendommen, herunder om de valgte beboerrepræsentanter stadig bebor ejendommen, kan udlejerens anmode samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis udlejerens ved svarfristens udløb ikke har modtaget den ubedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 6, at beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 7, at hvor flere ejendomme, der ejes af samme ejer, er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og hvor disse ejendomme har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når

ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 8, at i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejerer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 9, at i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Det følger af den gældende lejelovs § 64, stk. 10, at boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

I § 193 stk. 1, foreslås, at i ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Efter bestemmelsen er antallet af beboelseslejligheder afgørende for, om ejendommen har en tilstrækkelig størrelse til, at der kan vælges en beboerrepræsentation i ejendommen. Blandede lejemaal tælles med som beboelseslejligheder, hvorimod rene erhvervslejemaal ikke tælles med. Klubværelser samt accessoriske enkeltværelser til beboelse tælles ikke med.

Det er antallet af lejligheder og ikke lejere, der er afgørende for, om lejerne kan vælge en beboerrepræsentation. Det vil sige, at hvis ejeren af ejendommen bebor én ud af 6 lejligheder i ejendommen, forhindrer det ikke lejerne i at oprette en beboerrepræsentation.

I stk. 2 foreslås, at ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Beboerrepræsentationen kan kun oprettes i ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder ved et stiftende beboermøde, hvor mindst halvdelen af lejerne af de aktuelt udlejede lejligheder er til stede. For at beboerrepræsentanterne kan vælges, skal mindst 50 pct. af de fremmødte stemmeberettigede personer, herunder befuldmægtigede, på beboermødet stemme for de pågældende personer.

En eller flere lejere eller et husstandsmedlem fra hver af lejlighederne i ejendommen kan deltage i beboermødet. Ikke kun lejere af beboelseslejligheder, men også andre lejere i ejendommen, herunder erhvervslejere, skal indkaldes til beboermødet. Ud over lejerer kan også medlemmer af lejerens husstand vælges til beboerrepræsentant.

Hver enkelt beboelseslejlighed har én stemme, også selv om der står flere lejere på lejekontrakten. Bestemmelsen indeholder ikke krav om, at antallet af repræsenterede lejere skal være fysisk til stede ved etableringen af beboerrepræsentationen. Lejere kan godt være repræsenteret ved fuldmagter. Dette kan eksempelvis være relevant i tilfælde, hvor lejerer har fremlejet sin lejlighed. Indkaldelsen til beboermødet skal stiles til lejerer, som kan vælge at give fuldmagt til sin fremlejetager til at deltage i beboermødet på lejerens vegne.

Fuldmagten må angive, hvem der bemyndiges til at stemme på vegne af lejerer og kan eventuelt indeholde nærmere bestemmelse om, hvordan lejerer ønsker, at den befuldmægtigede skal stemme.

Udlejerer skal skriftligt indkaldes til beboermødet, men har ikke stemmeret.

Hvis der træffes beslutning om etablering af en beboerrepræsentation på et beboermøde, hvor ikke mindst 50 pct. af alle lejere af beboelseslejligheder i ejendommen er repræsenteret, skal beslutningen for at være gyldig bekræftes ved en urafstemning. Det er selve beslutningen om at oprette en beboerrepræsentation, som skal til urafstemning og ikke valget af de enkelte beboerrepræsentanter. Hvis beboermødets beslutning om at etablere en beboerrepræsentation stadfæstes ved en urafstemning, vil det være de beboerrepræsentanter, som blev valgt på beboermødet, som udgør beboerrepræsentationen. Valget af de enkelte beboerrepræsentanter skal således ikke bekræftes ved en urafstemning.

Lejerne bør sikre sig, at de formelle krav til lovlig oprettelse af en beboerrepræsentation er opfyldt, således at man, hvis det bliver nødvendigt, kan dokumentere dette over for udlejeren. Udlejeren skal indkaldes til det stiftende møde.

Hvis der er alvorlige mangler i forhold til formalia omkring indkaldelse og afholdelse af beboermøder og valg af beboerrepræsentanter, vil dette kunne medføre, at beboerrepræsentationen ikke er gyldigt oprettet, eller at en beslutning truffet på et beboermøde ikke er gyldig.

En lovlig valgt beboerrepræsentation kan optræde på vegne af lejerne inden for de kompetencer, den er givet i medfør af loven.

Hvis lejerne i ejendommen ikke er enige i beboerrepræsentationens dispositioner, må de afholde et beboermøde med henblik på at vælge nye beboerrepræsentanter eller at nedlægge beboerrepræsentationen.

Selv om betingelserne for at etablere en beboerrepræsentation i ejendommen ikke er opfyldt, er der intet til hinder for, at en udlejer accepterer at forhandle med personer, der er udpeget hertil af et flertal af lejerne. Sådanne forhandlere har dog ikke mandat til at træffe beslutninger på alle lejeres vegne, herunder efter reglerne i § 30 og § 106, stk. 2.

Når en beboerrepræsentation er etableret, fortsætter den som udgangspunkt, indtil der træffes beslutning om at nedlægge denne. I stk. 4-6 fastsættes forskellige regler om beboerrepræsentationens ophør.

I *stk. 3* foreslås, at i ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne. Talsmanden skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Hvis der er for få lejligheder i ejendommen, til at lejerne har ret til at etablere en beboerrepræsentation, har lejerne mulighed for i stedet at vælge en talsmand til at repræsentere sig. Bestemmelsen finder anvendelse for ejendomme med 3-5 udlejede beboelseslejligheder. I opgørelsen af antal beboelseslejligheder tæller rene erhvervslejemål, klubværelser samt accessoriske enkeltværelser til beboelse ikke med.

Vælges der en talsmand, kan talsmanden optræde som befuldmægtiget i forhold til udlejeren. Talsmanden kan disponere på lejernes vegne inden for den bemyndigelse, som lejerne har givet. Der er ikke indsat særlige regler i loven om talsmandsordningen.

Udlejeren har ikke samme pligter i forhold til talsmanden, som udlejeren har over for beboerrepræsentationen. De bestemmelser i loven, som forudsætter, at der er beboerrepræsentation i ejendommen, gælder ikke for ejendomme, hvor der er valgt en talsmand. Det vil sige, at de regler, som foreskriver, at udlejeren skal inddrage beboerrepræsentationen, ikke gælder i forhold til talsmanden. Udlejeren er fx ikke forpligtet til at varsle talsmanden om iværksættelse af forbedringsarbejder.

Talsmanden har på lige fod med beboerrepræsentationen de beføjelser, som følger af § 192, stk. 1. Talsmanden har herefter ret til at få at vide, hvem der ejer, og hvem der administrerer ejendommen. Herudover kan talsmanden kræve at blive orienteret, når der sker genudlejning i ejendommen og om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendommens ejendomsfunktionærer. Talsmanden kan endvidere drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren.

Talsmanden vælges på samme måde som beboerrepræsentationen. Der skal indkaldes til et beboermøde, hvor et flertal af lejerne vælger en talsmand til at repræsentere sig over for udlejeren.

I *stk. 4* foreslås, at er der oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den besluttet ophævet, jf. dog stk. 5 og 6. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Hvis der i en ejendom er et ønske om at nedlægge beboerrepræsentationen, kan dette som følge af bestemmelsen ske ved, at der indkaldes til et beboermøde, hvor nedlæggelsen er på dagsordenen.

Beslutning om nedlæggelse træffes efter samme procedure, som gælder ved beslutning om at oprette en beboerrepræsentation, jf. stk. 2. Det vil sige, at mindst 50 pct. af de stemmeberettigede lejere skal være til stede på beboermødet, for at beslutningen ikke efterfølgende skal bekræftes ved en urafstemning. Herudover skal mindst 50 pct. af de fremmødte stemmeberettigede på beboermødet stemme for, at beboerrepræsentationen nedlægges. Hvis der ved urafstemningen er flertal for nedlæggelsen af beboerrepræsentationen, er beboerrepræsentationen nedlagt, uanset hvor mange stemmer der er afgivet ved urafstemningen.

I *stk. 5* foreslås, at såfremt det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt der stadig er beboerrepræsentation i ejendommen, herunder om de valgte beboerrepræsentanter stadig bebor ejendommen, kan udlejeren anmode samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis udlejeren ved svarfristens udløb ikke har modtaget den udbedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Da det for udlejeren kan være af stor betydning at vide, om der er en beboerrepræsentation i ejendommen eller ej, kan udlejeren undersøge, om der fortsat er en beboerrepræsentation i ejendommen. Hvis udlejeren vil foretage en undersøgelse heraf, kan udlejeren anmode alle beboelseslejere i ejendommen om inden en nærmere angiven frist på mindst 6 uger eksklusiv juli måned skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Hvis der ved svarfristens udløb ikke er kommet svar fra lejerne, kan udlejeren lægge til grund, at der ikke er beboerrepræsentation i ejendommen.

Hvis udlejeren ikke modtager nogen oplysninger fra lejerne, vil udlejeren som udgangspunkt kunne gå ud fra, at der ingen beboerrepræsentation er og vil næppe kunne mødes med indsigelser om, at udlejeren ikke har inddraget beboerrepræsentationen som foreskrevet i loven.

Adgangen for udlejeren til at rette henvendelse til lejerne forudsætter, at udlejeren ikke er vidende om, at der er beboerrepræsentation i ejendommen. Udlejeren må have en berettiget tvivl om eller tro på, at lejerne ikke har oprettet beboerrepræsentation.

En beboerrepræsentation kan være bortfaldet, uden at der er truffet en egentlig beslutning om nedlæggelse af denne. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis alle

beboerrepræsentanterne er fraflyttet ejendommen, uden at der er foretaget valg af andre, da der i så fald ingen personer er tilbage til at repræsentere lejerne.

I *stk. 6* foreslås, at beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Efter bestemmelsen bortfalder beboerrepræsentationen uden videre, hvis der forløber 2 år uden at der afholdes beboermøde. Beboerrepræsentationen kan således bortfalde, uden at der træffes en egentlig beslutning herom.

I *stk. 7* foreslås, at er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 6 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Bestemmelsen fastslår, i hvilke tilfælde der kan oprettes en beboerrepræsentation, som dækker flere ejendomme. I disse tilfælde kan der ikke oprettes beboerrepræsentation i hver af ejendommene. Beboerrepræsentationen repræsenterer lejerne i alle ejendommene, uanset om lejerne i en eller flere af ejendommene måtte være modstandere heraf.

Idet flere ejendomme i en række sammenhænge skal betragtes som én ejendom jf. § 9, herunder ved fastsættelse af omkostningsbestemt leje, kan det være en fordel, at beboerrepræsentationen repræsenterer alle lejerne i ejendommene.

Der henvises til § 9 for nærmere om de i bestemmelsen fastsatte betingelser for at sammenholde flere ejendomme

I *stk. 8* foreslås, at i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejeren ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejerne i ejendomme, hvor der er en blanding af ejere og lejere, har mulighed for at gøre deres indflydelse gældende gennem en beboerrepræsentation. Afgørende for, om reglerne om beboerrepræsentation gælder, er, om udlejeren ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen og ikke, om de pågældende lejligheder er udlejet.

I *stk. 9* foreslås, at i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lejerne i ejendomme, hvor der er en blanding af andelshavere og lejere, har mulighed for at gøre deres indflydelse gældende gennem en beboerrepræsentation. Afgørende for om reglerne om beboerrepræsentation gælder er, at mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere og dermed ikke, om de er udlejet eller indgår i en salgsproces.

I *stk. 10* foreslås, at boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

Ministerens bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for beboerrepræsentationens virke. Det forudsættes, at der i bekendtgørelsen fastsættes regler, som minder om de regler, som gælder i forhold til beboerdemokratiet i den almene boligsektor.

Det er hensigten, at der fastsættes regler om indkaldelse til beboermøde og formelle regler for afviklingen heraf, herunder afstemningsregler, hvem der har adgang til at deltage i beboermøde, valget af beboerrepræsentanter og suppleanter for disse, hvordan beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen træffes, og endelig om opkrævning af et beløb hos lejerne i ejendommen til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde.

Det er endvidere hensigten, at der i bekendtgørelsen fastsættes nærmere regler om, at de valgte beboerrepræsentanter kan søge assistance og bistand hos en lejerforening, ligesom der fastsættes regler om, at de har ret til at lade repræsentanter fra lejerforeningen være bisiddere i forhandlinger med udlejeren.

Der kan endelig fastsættes regler om beboerrepræsentationens pligter, herunder at de skal meddele udlejeren, hvem der er valgt som beboerrepræsentanter. Der kan endvidere fastsættes regler om, hvordan udlejeren gives oplysning om størrelsen af det beløb, der er besluttet, skal opkræves hos alle lejere til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentationens arbejde. Udlejeren opkræver beløbet sammen med huslejen og betaler beløbet videre til beboerrepræsentationen.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 64 om valg af beboerrepræsentation. Den gældende lejelovs § 64, stk. 7, hvorefter der kan vælges beboerrepræsentation for flere samhørende ejendomme, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder, foreslås ændret således, at ejendommene i alt skal have mindst 6 beboelseslejligheder.

Der henvises til afsnit 2.23.1.1. og 2.23.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 194.

Det følger af den gældende lejelovs § 67, stk. 1, at såfremt der er valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Det følger af den gældende lejelovs § 67, stk. 2, at i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme.

I § 194, stk. 1, foreslås, at er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Efter bestemmelsen har lejerne ret til at vedtage en husorden på et beboermøde, som skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Det er en forudsætning for, at lejerne kan vedtage en husorden, at udlejeren ikke allerede har fastsat en husorden for ejendommen. Lejerne kan således ikke ophæve eller ændre udlejerens husorden. En beslutning om en husorden træffes af lejerne på et beboermøde og ikke af beboerrepræsentationen og kan træffes med simpelt flertal. Ved afstemning herom har hver beboelseslejlighed én stemme. Lejerne har kun kompetence til at vedtage en husorden, hvis der er etableret en beboerrepræsentation i ejendommen.

Beboerrepræsentanterne bør orientere udlejeren og om nødvendigt forhandle med udlejeren om de ønskede ændringer, forinden udkast til en ny husorden sættes til afstemning på et beboermøde. Udlejeren kan som nævnt efter bestemmelsen nægte at acceptere en af flertallet vedtaget husorden, hvis udlejeren har vægtige grunde hertil. Kan der ikke ved forhandling mellem lejerne og udlejeren opnås enighed, må spørgsmålet afgøres ved boligretten.

En husorden er et regelsæt, der kun omfatter ordensforskrifter. Det vil sige regler om benyttelsen af ejendommen og det lejede, således at dette kan ske uden gene for de øvrige beboere og til sikring af rimelige forhold i ejendommen. Lejerne kan ikke vedtage bestemmelser, som fraviger vilkår fastsat i lejeaftalen, medmindre de pågældende bestemmelser må anses for at være ordensforskrifter.

Bestemmelser om husdyrhold er regler, som har karakter af at være ordensforskrifter, og vil dermed skulle reguleres i en husorden. Det kan ved en husorden fastsættes, at husdyrhold, der ikke er til gene, er tilladt. Dette vil være muligt at beslutte med virkning for de øvrige lejere, selv om der er lejere, som i lejeaftalen har et forbud imod husdyr. Omvendt vil en tidligere konkret meddelt og udnyttet tilladelse til husdyrhold ikke kunne anfægtes i kraft af en husorden, som ikke tillader husdyrhold.

I *stk. 2* foreslås, at i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives en stemme.

I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen, da den skal gælde for hele ejendommen. Det er dermed ikke kun ejendommens lejere, men også eventuelle ejere eller andelshavere, som skal indkaldes til beboermødet.

For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme. Det er en forudsætning for, at beboerne kan vedtage en husorden, at der i ejendommen er oprettet en beboerrepræsentation.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 67 om, at beboermødet kan vedtage en husorden for ejendommen, såfremt der er valgt beboerrepræsentation.

Der henvises til afsnit 2.23.1.1. og 2.23.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 195.

Det følger af den gældende lejelovs § 107 a, stk. 1, at udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse skal meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Det følger af den gældende lejelovs § 107 a, stk. 2, at meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffe afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Det følger af den gældende lejelovs § 107 a, stk. 3, at overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det følger af den gældende lejelovs § 107 a, stk. 4, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

I § 195, stk. 1, foreslås, at udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse skal meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at samtlige lejere orienteres, når der konstateres ulovlige forhold i et lejerforhold i ejendommen. På den måde vil de øvrige lejere nemmere kunne påtale, hvis samme forhold gør sig gældende for deres lejerforhold.

Bestemmelsen omfatter ikke afgørelser, hvor en lejer ikke får hverken helt eller delvis medhold. Begrundelsen for dette er, at når lejeren ikke får hverken helt eller delvist medhold, vil afgørelsen som udgangspunkt ikke indeholde oplysninger, som gør de øvrige lejere bedre i stand til at sikre sine rettigheder.

Bestemmelsen omfatter heller ikke afgørelser afsagt i husordenssager. Begrundelsen for dette er, at sagerne sjældent vil have relevans for de øvrige lejere, ligesom sagerne ofte vil have et meget personligt indhold for lejeren, som kan føles ubehageligt for denne, hvis det skulle deles med de øvrige lejere. Det begrundes yderligere med, at disse afgørelser ofte vil indeholde personoplysninger, som ville være nødvendige at videregive, for at opnå en tilstrækkelig forståelse af afgørelsen, hvilket vurderes uproportionelt set i forhold til hensynene for den involverede lejer.

Med husordenssager menes sager, som ikke relaterer sig til lejemålet, men til lejerens ageren i og omkring ejendommen. Som eksempel herpå kan nævnes tvister omkring en lejers højlydte eller truende adfærd.

Bestemmelsen omfatter alle afgørelser om lejerforhold, hvad enten den afsiges af et nævn, en domstol eller andre instanser eller myndigheder.

Bestemmelsen omfatter ikke afgørelser afsagt om ejendommen, som ikke har forbindelse til lejerforhold, såsom fx byggetilladelser. Bestemmelsen indebærer, at meddelelsen skal gives til den beboerrepræsentation, som er oprettet efter reglerne i nærværende kapitel. Er der ikke oprettet en beboerrepræsentation i ejendommen, skal udlejeren i stedet give meddelelsen til alle lejere i ejendommen.

For at lempe byrden for udlejerne kan forpligtelsen til at orientere lejerne opfyldes ved at give meddelelse til beboerrepræsentanterne i lejerforhold, hvor der er beboerrepræsentation.

Udlejeren skal i henhold til bestemmelsen meddele afgørelsen inden for to uger fra den dag, hvor afgørelsen er endelig. I tilfælde, hvor afgørelsen kan påklages eller ankes, skal meddelelsen således først afgives inden for to uger fra den dag, hvor fristen for at påklage eller anke afgørelsen er udløbet. For huslejenævns- og ankenævnsafgørelser gælder det i henhold til lov om boligforhold § 89, stk. 2, og § 90, stk. 1 og 6, at indbringelse for hhv. ankenævn og boligretten skal ske seneste 4 uger fra huslejenævnets eller ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Pligten i henhold til bestemmelsen er at sidestille med en pligtmæssig reklamation, og det kan derfor alene kræves, at udlejeren har afsendt meddelelsen så betids, at den inden for almindelig postgang må forventes at ankomme inden udløbet af fristen.

Ved almindelig postgang menes, at meddelelsen afsendes i så god tid, at den under normale omstændigheder ville nå frem inden fristens udløb, og at det alene skyldes ekstraordinære omstændigheder, at meddelelsen ikke når frem. I relation til digital post vil der ikke være tale om ekstraordinære omstændigheder, hvis udlejeren modtager en meddelelse om fejll levering.

I *stk. 2* foreslås, at meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejerens har givet lejerens meddelelse herom.

Bestemmelsen specificerer de oplysninger, som udlejerens meddelelse til beboerrepræsentationen eller lejerne skal indeholde for at opfylde forpligtelsen efter *stk. 1*.

Meddelelsen efter *stk. 1* kan fremsendes ved digital kommunikation, såfremt denne ikke er ophørt i henhold til § 13, *stk. 1*, som giver parterne mulighed for med 1 månedes varsel at bringe digital kommunikation til ophør i lejeforholdet.

Meddelelsen skal indeholde oplysning om tvistens emne, og det skal være i et sådant omfang, at lejerens ved oplysningen bliver bekendt med, hvilke spørgsmål sagen berører, og hvorvidt disse kunne have relevans for lejerens lejeforhold.

Som eksempel kan nævnes, at såfremt der træffes afgørelse i en sag, hvor lejerens har gjort indsigelse mod størrelsen af en lejeforhøjelse som følge af en forbedring efter §§ 129 eller 130, vil det være tilstrækkeligt som emne at angive emnet "Størrelsen af en forbedringsforhøjelse".

Meddelelsen skal også indeholde oplysning om afgørelsens resultat, og heri ligger, at det skal gøres klart for lejerens, hvordan sagens udfald blev for hver af sagens tvister, hvis der i afgørelsen var flere tvister.

En kopi af den fulde afgørelse skal vedlægges meddelelsen.

Gældende regler om behandling af personoplysninger skal overholdes. Udlejerens vil derfor skulle anonymisere eller pseudonymisere personoplysninger i afgørelsen, inden denne meddeles. I de særegne tilfælde, hvor det omtvistede lejemåls adresse er af betydning for afgørelsen, og hvor forståelsen vil gå tabt ved en anonymisering eller pseudonymisering, vil lejemålets adresse kunne udleveres i meddelelsen.

Meddelelsen kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejerens har oplyst lejerens om, at oplysningerne gøres tilgængelige på den angivne måde. Det er en forudsætning for dette, at der kan ske digital kommunikation i lejeforholdet, jf. § 13, *stk. 1*.

Indeholder afgørelsen personoplysninger, er det et krav, at den digitale platform, hvor afgørelsen gøres tilgængelig på, alene er tilgængelig for de personer, som i henhold til bestemmelsen skal have meddelt afgørelsen.

En digital platform er en platform, som er tilgængelig via internettet, eksempelvis hjemmesider og lignende.

Har udlejerens gjort oplysningerne tilgængelige på en digital platform i henhold til bestemmelsen, er udlejerens forpligtelse opfyldt, uanset om beboerrepræsentationen eller lejerne har gjort sig bekendt med oplysningerne.

Indeholder meddelelsen ikke de i bestemmelsen krævede oplysninger, er meddelelsen ugyldig, og udlejerens vil kunne ifalde straf efter *stk. 3* og *4*.

I *stk. 3* foreslås, at overtrædelse af *stk. 1* straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Bestemmelsen indebærer, at udlejere, som handler i strid med *stk. 1*, kan ifalde straf ved bøde eller fængsel indtil fire måneder.

I *stk. 4* foreslås, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer tillige kan ifalde strafansvar, når overtrædelsen af *stk. 1* kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 107 a, om udlejerens pligt til at give meddelelse til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold.

Der henvises til afsnit 2.23.1.1. og 2.23.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 196.

Det følger af den gældende lejelovs § 68, at reglerne i kapitel 11 om beboerrepræsentation ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Det følger af den gældende lejelovs § 112 a, at reglerne i kapitlet om huslejenævn og boligret ikke kan fraviges.

I § 196 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren. Reglen i § 195 kan ikke fraviges.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren ikke ved aftale kan fratage lejerne retten til at lade sig repræsentere af en beboerrepræsentation. Der er derimod ikke noget til hinder for, at udlejere i ejendomme, der ikke opfylder kravet til antallet af beboelseslejligheder i ejendommen i § 193, kan acceptere, at lejerne etablerer en beboerrepræsentation.

Det kan endvidere ikke aftales, at udlejeren ikke skal have pligt til at give meddelelse i henhold til § 195, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold, og som ikke angår husordenssager.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 68 om, hvorvidt reglerne om beboerrepræsentation kan fraviges, samt den gældende lejelovs § 112 a om, at reglen om udlejerens pligt til at give meddelelse om afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold, ikke kan fraviges.

Der henvises til afsnit 2.23.1.2. og 2.23.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 197.

Efter den gældende lejelovs § 100, *stk. 1*, skal udlejeren i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Efter den gældende lejelovs § 100, *stk. 2*, finder reglerne om tilbudspligt anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Efter den gældende lejelovs § 100, *stk. 3*, finder reglerne om tilbudspligt ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter

§ 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Efter den gældende lejelovs § 100, stk. 4, anvendes reglerne om tilbudspligt ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Efter den gældende lejelovs § 100, stk. 5, opretholdes tilbudspligten efter stk. 1 og 2, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

I § 197, stk. 1, foreslås, at i ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Efter bestemmelsen har ejeren af en udlejningsejendom pligt til at tilbyde lejerne i ejendommen at overtage denne på andelsbasis, inden ejendommen må sælges til anden side. Det vil sige, at lejerne har en forkøbsret, hvis udlejeren agter at sælge ejendommen. Det er udlejers aftale med en tredjemand om at købe ejendommen, som udløser tilbudspligten.

Hvis udlejeren ikke overholder denne forpligtelse, handler udlejeren retsstridigt og kan ifalde erstatningsansvar over for lejerne. Udlejeren kan endvidere risikere, at lejerne får dom for, at udlejeren skal opfylde sin tilbudspligt. Derfor bør en tredjemand, som vil købe en udlejningsejendom, som er undergivet tilbudspligt, før denne indgår endelig aftale om køb af ejendommen, sikre sig, at lejerne har fået tilbudt ejendommen, og at lejerne ikke har ønsket at overtage den på andelsbasis. Tinglysningsdommeren påser tillige dette.

I stk. 2 foreslås, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne om tilbudspligt kun gælder for ejendomme af en vis størrelse, og som helt eller delvist anvendes til beboelse. Reglerne finder ikke anvendelse på rene erhvervsejendomme.

Ejendomsbegrebet er i denne sammenhæng det matrikulære, jf. udstykningslovens § 2. En selvstændig fast ejendom består således af ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Sælger en ejer af en sammenhængende bebyggelse, som er udstykket i individuelle matrikler, nogle af matriklerne, vil dette salg ikke udløse tilbudspligt for hele bebyggelsen, men kun for de ejendomme, som hver for sig opfylder størrelseskravene i bestemmelsen. Det gælder, selv om ejendommene indtil salget har været drevet som en samlet ejendom. Det vil sige, at det udvidede ejendomsbegreb, jf. § 9, ikke finder anvendelse.

Er der tale om ejendomme, som er samnoterede i tingbogen, skal de tilbydes lejerne samlet, hvis betingelserne for, at ejendommen skal tilbydes lejerne, i øvrigt er opfyldt.

Anvendes ejendommen udelukkende til beboelse, finder reglerne om tilbudspligt anvendelse, hvis ejendommen indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Det er antallet af beboelseslejligheder – og ikke lejere – der er afgørende for, om salget af ejendommen udløser tilbudspligt. Det vil sige, at det forhold, at ejeren bebor en af lejlighederne, eller at en eller flere af lejlighederne er opsagt, ubeboet eller uudlejet, ikke ændrer ved pligten til at tilbyde lejerne ejendommen.

Findes der i ejendommen et blandet lejemål, hvorfra der ud over beboelse også drives erhverv, vil betingelsen om, at ejendommen udelukkende anvendes til beboelse, ikke være opfyldt. Det er den faktiske anvendelse af lokalerne med udlejers viden og accept på tidspunktet, hvor den handling, som udløser tilbudspligt, finder sted, som er afgørende i forhold til spørgsmålet om, hvorvidt ejendommen udelukkende anvendes til beboelse. Afgørende er således ikke i sig selv, hvad der er angivet om brugen i lejekontrakten. Anvendes et lejemål, som efter lejekontrakten også kan benyttes til erhvervsformål, udelukkende til beboelse, vil dette skulle indgå som et beboelseslejemål ved opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder.

Er en af 6 beboelseslejligheder i en ejendom ikke lovlig i henhold til byggelovgivningen, vil dette ikke i sig selv bevirke, at ejendommen er undtaget fra tilbudspligt.

Klubværelser er værelser uden selvstændigt køkken med afløb og medregnes derfor ikke i antallet af beboelseslejligheder. Tilstedeværelsen af klubværelser indebærer dog omvendt ikke, at de betragtes som erhverv, således at ejendommen må anses for at være en blandet ejendom. Det vil sige, at indeholder en ejendom fx 6 beboelseslejligheder og et antal klubværelser, så vil den være omfattet af tilbudspligtsreglerne, fordi den betragtes som en ejendom, der udelukkende anvendes til beboelse.

Udlejeren kan ikke bringe sig ud af reglerne om tilbudspligt ved at anvende en beboelseslejlighed til værelsesudlejning uden forinden at have indhentet kommunalbestyrelsens samtykke efter lov om boligforhold § 4, stk. 2.

For så vidt angår blandede ejendomme, det vil sige ejendomme, der både anvendes til beboelse og erhverv på selvstændige kontrakter, gælder reglerne om tilbudspligt, hvis ejendommen indeholder mindst 13 beboelseslejligheder. De afgrænsninger, som er angivet ovenfor, gør sig tilsvarende gældende her. Det vil bl.a. sige, at afgørende er, om der rent faktisk er en erhvervsmæssig anvendelse i ejendommen på selvstændig kontrakt. Udlejning af garager eller hobbyrum i ejendommen på selvstændige kontrakter betyder, at ejendommen anses for en blandet ejendom. Omvendt indebærer det forhold, at der i ejendommen findes lokaler, som kunne have været udlejet til erhvervsformål, men som ikke er det, ikke i sig selv, at ejendommen vil blive betragtet som en blandet ejendom. Blandede lejemål i ejendommen medregnes som beboelseslejligheder.

Som eksempler på en afgrænsning af reglernes anvendelse kan nævnes, at en ejendom med 6 beboelseslejligheder og et udlejet lagerrum på selvstændig kontrakt, ikke vil være omfattet af tilbudspligt, da der ikke er tale om en ejendom, der udelukkende anvendes til beboelse. Derimod vil en ejendom med 8 beboelseslejligheder og en garage, som forud for overdragelsen af ejendommen anvendes som depotrum for udlejeren og dermed er uudlejet og ikke tidligere har været udlejet, anses for at være en ejendom, der udelukkende anvendes til beboelse, og ejendommen vil dermed være omfattet af tilbudspligten. En ejendom med 12 beboelseslejligheder samt rum, der på selvstændig kontrakt er udlejet til erhverv, vil derimod ikke være tilbudspligtig.

I *stk. 3* foreslås, at reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Reglerne om tilbudspligt finder således ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Opdeles en udlejningsejendom på et tidspunkt i ejerlejligheder, vil den ikke længere være omfattet af reglerne om tilbudspligt.

Efter bestemmelsen gælder fritagelsen for tilbudspligt dog ikke de udlejningsejendomme, som rent teknisk opdeles i ejerlejligheder, fordi der efter den 1. juni 2004 er blevet tilføjet én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, jf. § 20, stk. 1, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder.

Bestemmelsen indebærer, at når en udlejningsejendom opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1, 3. pkt., på en sådan måde, at nypåbyggede etager eller uudnyttede tagetage opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder, og de eksisterende lejeboliger udgør én selvstændig ejerlejlighed, har udlejeren fortsat pligt til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis ejerlejligheden med de eksisterende boliger søges overdraget. Det er dog også i den sammenhæng en forudsætning for tilbudspligten, at ejerlejligheden med de eksisterende udlejningsboliger omfatter mindst henholdsvis 6 eller 13 beboelseslejligheder.

I *stk. 4* foreslås, at reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Bestemmelsen i 1. pkt. indebærer, at reglerne om tilbudspligt finder anvendelse, hvis en ejendom omfattet af almenlejeloven overdrages, og ejendommen efter overdragelsen ikke længere er omfattet af almenlejeloven. Sker der derimod salg af en almen boligorganisations ejendom til en anden almen boligorganisation, vil reglerne om tilbudspligt ikke skulle iagttages.

Efter 2. pkt. skal ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, ikke tilbydes lejerne. Formålet med at sælge ejendomme, der er beliggende i et udsat boligområde, er at understøtte en udvikling hen imod en mere varieret beboersammensætning i boligområdet. Opretholdelse af tilbudspligt i sådanne boligområder må forventes at modvirke disse bestræbelser.

Det fremgår af lovens § 1, stk. 4, 2. pkt., at der ikke er tilbudspligt ved overdragelse af ustøttede private lejeboliger.

I *stk. 5* foreslås, at tilbudspligten efter stk. 1 og 2 opretholdes, selv om ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

Bestemmelsen har til formål at forhindre, at udlejere bringer sig ud af tilbudspligten ved at udstykke dele af ejendommen for derved at bringe den (og de udstykkede ejendomme) under de grænser, som er anført i stk. 2. Reglerne om tilbudspligt kan således ikke omgås ved at udstykke en ejendom, som er omfattet af reglerne om tilbudspligt, i selvstændige faste ejendomme, som hver især indeholder færre end henholdsvis 6 og 13 beboelseslejligheder. Hvis en ejendom eksempelvis udstykkes i 2 ejendomme, således at den ene ejendom omfatter 10 beboelseslejligheder og 7 erhvervslejemål, mens den anden omfatter 5 beboelseslejligheder, ville der kunne være tale om en omgåelse af reglerne om tilbudspligt. Tilbudspligten opretholdes således, selv om ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning, og anden registrering i matriklen.

Da tilbudspligten gælder både ved hel og ved delvis overdragelse af ejendommen, udløser et salg af en frastykket del af den oprindelige ejendom tilbudspligt på hele ejendommen. Retten til at få tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis hviler således fortsat på ejendommen i sin oprindelige udstrækning. Som følge heraf vil tilbudspligten fortsat kunne bestå i tilfælde, hvor frastykning og frasalg kun angår et grundareal eller den del af ejendommen, hvorpå der alene ligger erhvervslokaler.

Tilbudspilgten består kun for den fulde ejendom ved det første salg. Ved efterfølgende salg af udstykkede dele af den oprindelige ejendom må hver af de nu adskilte ejendomme bedømmes for sig i forhold til spørgsmålet om, hvor mange beboelseslejligheder de omfatter, og dermed om ejendommen skal tilbydes lejerne i tilfælde af salg.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 100 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.24.1. og 2.24.2.

Til § 198.

Efter den gældende lejelovs § 101, stk. 1, respekterer tilbudspilgten private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Efter den gældende lejelovs § 101, stk. 2, falder tilbudspilgten bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.

I § 198 foreslås, at tilbudspilgten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Reglerne om tilbudspilgt er som andre lovbestemte rettigheder efter lejeloven beskyttet mod enhver uden tinglysning. Som udgangspunkt er tilbudspilgten derfor tillagt prioritet forud for både eksisterende og nye rettigheder over ejendommen. Private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før den 3. maj 1979, går dog forud for tilbudspilgten. Ved en forkøbsrettighed forstås, at en fysisk eller juridisk person under visse forudsætninger har ret til at få tilbudt ejendommen, hvis ejeren ønsker at sælge denne. Eksisterer der sådanne eventuelle forkøbs- og køberettigheder, der er tinglyst før den nævnte dato, skal de iagttages først, og hvis de ikke udnyttes, skal ejendommen tilbydes lejerne efter reglerne om tilbudspilgt.

Et eksempel på køberettigheder er de af Københavns Kommune tinglyste hjemfaldsklausuler. En hjemfaldsklausul indebærer, at kommunen har ret til at købe ejendommen tilbage til den pris, som ejendommen oprindeligt er solgt for. En sådan klausul skal respekteres, hvis hjemfaldspilgten er tinglyst før den 3. maj 1979. En hjemfaldsklausul er ikke til hinder for, at ejendommen skal tilbydes lejerne efter reglerne om tilbudspilgt, men andelsboligforeningen må respektere, at der hviler en hjemfaldsklausul på ejendommen.

Bestemmelsen viderefører uden ændringer § 101, stk. 1, i den gældende lejelov om tilbudspilgtens prioritetsstilling i forhold til andre køberettigheder over ejendommen.

Efter den gældende § 101, stk. 2, falder tilbudspilgten bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder.

I lyset af den foreslåede § 197, stk. 3, hvorefter reglerne om tilbudspilgt ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, forekommer bestemmelsen overflødig og foreslås ophævet.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.24.1. og 2.24.2.

Til § 199.

Efter den gældende lejelovs § 102, stk. 1, gælder tilbudspligten, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Efter den gældende lejelovs § 102, stk. 2, kommer tilbudspligten dog ikke til anvendelse,

- a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringselskab, eller
- b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- c) når erhververen er en hidtidig medejer,
- d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

I § 199, stk. 1, foreslås, at tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Bestemmelsen indeholder en angivelse af, hvilke former for overdragelse der udløser tilbudspligt. Der nævnes salg, gave fusion, spaltning eller mageskifte.

Endvidere fremgår af bestemmelsen, at reglerne om tilbudspligt både finder anvendelse ved overdragelse af hele ejendommen, samt når bare en del af ejendommen overdrages, uanset hvor lille denne del af ejendommen er

Ved overdragelse forstås i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler en overdragelse ved aftale, hvorfor overdragelse ved arv, retsforfølgning m.v., falder uden for bestemmelsen. Det vil sige, at arv og bodeling ikke kan anses for en overdragelse, som udløser tilbudspligt. Salg på tvangsauktion anses ligeledes ikke for at være en overdragelse, som udløser tilbudspligt. Et bos frivillige salg vil derimod udgøre en overdragelse, der udløser tilbudspligt, hvis ellers lovens øvrige krav hertil er opfyldt. Arv til en juridisk person udløser endvidere tilbudspligt, jf. stk. 2, nr. 4.

Tilbudspligten gælder både ved salg og ved gave, det vil sige ved overdragelse mod vederlag fx i form af penge eller aktier/anparter, og ved overdragelser, der ikke modsvarer af et vederlag. Kombinationer heraf, hvor der sker en kombination af salg og gave, vil også være omfattet af bestemmelsen.

Mageskifte udløser også tilbudspligt. Bytter ejerne af to ejendomme ejendom eller bare en del heraf, vil reglerne om tilbudspligt skulle iagttages.

Endelig skal reglerne iagttages ved fusion, hvorved der sker en sammenslutning af flere virksomheder til én virksomhed. En fusion indebærer, at et selskabs aktiver og passiver overdrages til et andet selskab. Fusion kan ske på flere måder. Overdrages et selskabs aktiver og passiver til et allerede eksisterende selskab, vil ejendomme i det ophørende selskab være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Overdrages aktiver og passiver i alle de bestående deltagende selskaber til et nyt selskab, vil ejendomme i alle de bestående selskaber være omfattet af reglerne om tilbudspligt. Endelig vil ejendommen kunne være omfattet af tilbudspligtsreglerne, selv om den i forvejen er ejet af det fortsættende selskab, hvis en ny aktionær/anpartshaver opnår majoriteten af stemmer i selskabet. Tilbudspligten vil ikke gælde

for de ejendomme, der inden fusionen ejes af det selskab, der efter fusionen er det fortsættende selskab.

Det foreslås præciseret i bestemmelsen, at reglerne om tilbudspligt også finder anvendelse ved spaltning af selskaber. En spaltning af et selskab er det samme som en deling af selskabet. En spaltning af et selskab kan enten medføre, at selskabet, der deles, forsvinder (ophører), hvorefter to nye anpartsselskaber opstår eller, at selskabet, der deles, fortsætter, hvorefter et nyt sideordnet selskab opstår. I det omfang der ved spaltningen sker overdragelse af en tilbudspligtig ejendom til et nyt selskab, udløser dispositionen tilbudspligt.

Som det fremgår af 2. pkt. udløser overdragelse af aktier og anparter i et aktie- eller anpartsselskab tilbudspligt, hvis erhververen ved overdragelsen opnår majoritet af stemmer i selskabet. Når der overdrages aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere udlejningsejendomme, finder der reelt et ejerskifte sted. Når overdragelsen er af et omfang, som indebærer, at erhververen af aktierne eller anparterne opnår majoritet af stemmer i selskabet, vil salget kunne udløse tilbudspligt.

Der kan tænkes forskellige selskabsretlige dispositioner. Afgørende for, om dispositionen udløser tilbudspligt, er, om erhververen herved opnår majoritet. Ombytter en aktionær sine aktier i et selskab ved aktieombytning med aktier i et andet selskab, må det således konkret vurderes, om der reelt er sket overdragelse af majoriteten af stemmer i selskaberne.

Afgørende i forhold til vurderingen af, om en konkret overdragelse af aktier eller anparter udløser tilbudspligt, er, hvilken vægt stemmerne i de aktier eller anparter, der overdrages, indgår med i den samlede portefølje. Besidder en ejer af aktier eller anparter majoriteten i selskabet og erhverver denne senere flere aktier eller anparter i selskabet, vil denne disposition ikke kunne udløse tilbudspligt. Erhververen opnår ikke majoriteten ved denne disposition.

Endelig kan nævnes, at en udvidelse af selskabets kapital ikke i sig selv vil udløse tilbudspligt. En kapitalforhøjelse indebærer ikke en overdragelse af aktier eller anparter.

Herudover bemærkes, at der efter lov om skattefri virksomhedsomdannelse kan ske omdannelse af en personligt ejet virksomhed til et aktie- eller anpartsselskab, hvis ejeren på omdannelsestidspunktet ejer hele aktie- eller anpartskapitalen. Er der flere ejere af den personligt ejede virksomhed, skal ejerne eje aktie- og anpartskapitalen i samme forhold, som de gjorde i den personligt ejede virksomhed. Da der i de nævnte tilfælde er tale om et ejerskifte, idet ejendommen ved overdragelsen går fra at være ejet af en fysisk person til at være ejet af en juridisk person, vil sådanne overdragelser være undergivet tilbudspligt.

I *stk. 2* opregnes en række undtagelser til tilbudspligten.

I *stk. 2, nr. 1*, foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, når erhververen er staten eller en kommune.

Efter bestemmelsen finder reglerne om tilbudspligt ikke anvendelse, når ejendommen overdrages til staten eller en kommune.

I *stk. 2, nr. 2*, foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

Omfattet af bestemmelsen er ejerens ægtefælle, forældre, børn, børnebørn, søskende, nevøer, niecer, svogre og svigerinder. Undtagelsen forudsætter, at den hidtidige ejer er en fysisk person og ikke en juridisk person.

I stk. 2, nr. 3, foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, når erhververen er en hidtidig medejer.

Bestemmelsen indebærer, at en hidtidig medejer af ejendommen kan opnå ejendomsret til resten af ejendommen, uden at der derved indtræder tilbudspligt. Denne undtagelse gælder kun, når det er en direkte ejerandel af ejendommen, som overdrages til en direkte medejer. Det betyder, at bestemmelsen ikke kan påberåbes ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme.

I stk. 2, nr. 4, foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

Efter bestemmelsen gælder der ikke tilbudspligt, når erhvervelsen sker ved arv. Undtagelsen finder dog ikke anvendelse, hvis erhververen er en juridisk person.

I stk. 2, nr. 5, foreslås, at tilbudspligten ikke kommer til anvendelse, når ejendommen inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Bestemmelsen er ny og har til formål at klargøre, at reglerne om tilbudspligt ikke gælder for ejendomme, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

En tilsvarende bestemmelse findes i andelsboliglovens § 2, stk. 2, 4. pkt. Begrundelsen for denne bestemmelse er, at en andelsboligforening efter andelsboliglovens § 2, stk. 2, 1. pkt., ikke gyldigt kan indgå aftale om køb af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab.

Det følger af andelsboligloven, at en ejendom tilhørende en privat andelsboligforening ikke kan erhverves af en ny privat andelsboligforening inden for en periode på op til 5 år efter andelsboligforeningens salg af ejendommen. For at dette kan gennemføres effektivt, foreslås det, at den køber af ejendommen, som efter købet driver ejendommen som privat udlejningsejendom, ikke tvinges til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis efter lejelovens regler om tilbudspligt.

Ud over de i stk. 2, nr. 1-5, nævnte undtagelser fra tilbudspligten skal nævnes, at der i den nu ophævede lov om fremme af privat udlejningsbyggeri, er gjort endnu en undtagelse fra tilbudspligten. Efter denne lovs § 3 gælder lejelovens regler om tilbudspligt ikke for ejendomme, der har opnået tilsagn om andel i bevillingsrammen efter § 1 i den nu ophævede lov, i de første 20 år fra første ibrugtagning efter, at bygherren har opnået ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til byggeriet. Loven blev ophævet i 2006, men undtagelsen fra tilbudspligt har fortsat virkning for ejendomme, som blev opført med støtte efter denne lov. Som følge af den i den nævnte lovs § 3 angivne bestemmelse meget begrænsede anvendelsesområde, herunder tidsmæssigt, foreslås undtagelsen ikke indsat i lejeloven.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 102, som omhandler de former for overdragelse, der udløser tilbudspligt. I bestemmelsens stk. 1 foreslås præciseret, at der ud over de i den gældende bestemmelse opregnede tilfælde, også gælder tilbudspligt ved spaltning af selskaber.

Bestemmelsen i stk. 2, nr. 5, er ny, men indebærer ingen ændring i den gældende retstilstand. Formålet med bestemmelsen er alene at gengive en allerede gældende bestemmelse i andelsboligloven, for dermed i lejelovens kapitel 24 at give et samlet billede af, hvornår der ikke gælder tilbudspligt.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.24.1. og 2.24.2.

Til § 200.

Efter den gældende lejelovs § 103, stk. 1, opfyldes tilbudspligten ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Efter den gældende lejelovs § 103, stk. 2, skal tilbuddet i tilfælde af påtænkt salg ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Efter den gældende lejelovs § 103, stk. 3, skal der ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Efter den gældende lejelovs § 103, stk. 4, skal ejeren senest samtidig med tilbuddet give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejerne meddelelse herom.

Efter den gældende lejelovs § 103, stk. 5, kan ejeren afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Efter den gældende lejelovs § 103, stk. 6, kan ejendommen, hvis ejerens tilbud ikke bliver accepteret, overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

I § 200, *stk. 1*, foreslås, at tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Efter bestemmelsen er det kun lejere af beboelseslejligheder, der skal modtage tilbud. Et blandet lejemål betragtes i den sammenhæng som en beboelseslejlighed. Lejere af erhvervslokaler og lejere af enkeltværelser til beboelse skal ikke modtage tilbud. Der er dog intet til hinder for, at disse lejere eventuelt kan indtræde i den andelsboligforening, som i givet fald køber ejendommen.

Ejeren skal give lejere af beboelseslejligheder tilbud om at overtage ejendommen på andelsbasis. Derfor skal en lejer, som ikke selv bebor lejligheden, men har fremlejet denne, også modtage tilbuddet. Fremlejetageren er derimod ikke omfattet af tilbudspligten, da de ikke er i et lejerforhold med ejeren af ejendommen.

Lejes en eller flere beboelseslejligheder ud til et selskab til videreudlejning til beboelse, er lejeforholdet omfattet af lejelovens regler. Hensynene bag tilbudspligten tilsiger ikke, at den type lejere, som lejer med henblik på videreudlejning, skal have tilbud om at købe ejendommen på andelsbasis på lige fod med de øvrige lejere i ejendommen. Samtidig bør det ikke være muligt for ejeren af ejendommen at komme uden om tilbudspligten ved at leje et antal beboelseslejligheder ud til videreudlejning, for på den måde at bringe antallet af mulige andelshavere ned under den grænse, som gælder efter andelsboliglovens § 2, stk. 1, hvorefter en andelsboligforening kun gyldigt kan erhverve en udlejningsejendom, når mindst 60 pct. af ejendommens lejere af beboelseslejligheder er medlemmer af foreningen ved erhvervelsen.

Er lejemålet opsagt, men opsigelsesperioden ikke udløbet, består lejemålet fortsat, og lejeren skal derfor have tilbud om sammen med de øvrige lejere at overtage ejendommen på andelsbasis. I forhold til lejere, som først overtager lejemålet efter, at ejendommen er tilbudt lejerne, gælder, at de ikke har krav på at modtage tilbud eller at indtræde i andelsboligforeningen på samme vilkår, som de stiftende lejere.

Lejere af lejemål, der berettiget var ophævet inden ejendommens overdragelse, skal ikke have tilbuddet fra udlejer. En lejer kan således ikke på baggrund af en ophævet lejeaftale kræve at modtage tilbud fra udlejeren om overtagelse af ejendommen på andelsbasis. Dette gælder også, selv om lejeren efter ophævelsen fortsat bor i lejemålet.

Lejerne skal have tilbud om at købe ejendommen på samme vilkår, som ejeren kan opnå hos tredjemand, herunder samme købesum og kontante udbetaling. Er det eksempelvis aftalt, at købesummen skal erlægges kontant, vil andelsboligforeningen som udgangspunkt også være forpligtet til at erlægge købesummen kontant. Ejendommen skal tilbydes på det tidspunkt, hvor der er indgået en aftale om salg af ejendommen til tredjemand. Denne aftale vil være betinget af, at tilbudspligten gennemføres.

Ejeren skal sende lejerne oplysning om, at ejeren har indgået aftale med tredjemand om at sælge ejendommen. Ejeren skal vedlægge en kopi af den aftale, der er indgået med tredjemand om køb af ejendommen. Som minimum skal endvidere vedlægges de dokumenter og oplysninger om ejendommen, som køberen har modtaget.

Det kan mellem køber og sælger være aftalt, at køberen som en del af købesummen afholder udgifter til rådgivning m.v., i forbindelse med den påtænkte handel. I sådanne tilfælde må andelsboligforeningen på samme vis påtage sig forpligtelsen til at afholde disse udgifter, da andelsboligforeningen ikke har krav på at overtage ejendommen på bedre vilkår end tredjemand. Det kan fx tænkes, at køberen har fundet behov for at afholde udgifter til opmåling af ejendommen. Hvis der derimod er tale om udgifter afholdt af køberen, og som ikke står i forbindelse med selve handlen, kan de ikke kræves betalt af andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen må på samme vis tåle andre vilkår i aftalen mellem sælgeren og køberen. Indgår i aftalen en ansvarsfraskrivelse på grund af ejendommens dårlige stand, vil en sådan også kunne gøres gældende i forhold til andelsboligforeningen.

Er der ledige lejemål i ejendommen på tidspunktet for indgåelsen af salgsaftalen, eller ophører lejemål i tilbudsperioden, må det antages, at andelsboligforeningen tidligst er berettiget til at disponere over ledige lejemål fra det tidspunkt, hvor foreningen accepterer at overtage ejendommen. Indtil dette tidspunkt er sælger berettiget til at disponere over ledige lejemål – enten selv eller ved at videregive dispositionsretten over ejendommen til den køber, der har afgivet tilbud om at købe ejendommen.

Som det fremgår af 2. pkt. i stk. 1, skal vilkårene være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Heri ligger, at de vilkår, som stilles, skal være af en sådan art, at de er i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Efter andelsboligloven har lejerne i ejendommen krav på at kunne blive optaget som medlemmer af

andelsboligforeningen. Som et andet eksempel kan nævnes, at sælger ikke må betinge sig indflydelse på foreningens drift eller indtræde i foreningen, medmindre sælgeren selv bruger lokaler til beboelse eller erhverv i ejendommen. Sælgeren kan indtræde som medlem for så vidt angår disse lokaler.

Det vil kunne forekomme, at en udlejer overdrager flere ejendomme, hvor alle eller enkelte af dem er tilbudspligtige, til en køber ved én samlet aftale. Det må vurderes i forhold til hver enkelt af ejendommene, om en sådan overdragelse udløser tilbudspligt. Udløses tilbudspligt på nogle eller alle ejendomme, vil de skulle tilbydes lejerne hver for sig. Reglerne kan ikke fraviges til skade for lejerne, jf. § 202. Dette ville eksempelvis kunne være tilfældet, hvis der ved en samlet handel overdrages en række ejendomme, men hvor det alene er lejerne i den ene og i sig selv tilbudspligtige ejendom, som har et ønske om at overtage ejendommen på andelsbasis, og hvor lejerne i de øvrige ejendomme ikke ønsker at overtage ejendommene.

Det vil sige, at hvis der er indgået aftale om en samlet overdragelse af flere ejendomme, må den eller de tilbudspligtige ejendomme efter omstændighederne hver for sig tilbydes lejerne i den enkelte ejendom. Indgår en ejendom i en større samlet handel, kan det være vanskeligt for lejerne at vurdere, om det er den reelle salgspris, lejerne får tilbud om at overtage ejendommen til. Opstår der tvivl om, hvorvidt prisen er den rigtige, vil det være op til lejerne at godtgøre, at prisen for ejendommen er sat for højt.

Lejerne har 10 uger til at gennemføre de overvejelser og forhandlinger, der er nødvendige for at afgøre, om de kan erhverve ejendommen på andelsbasis, og om de vil acceptere udlejerens tilbud. Juli måned medregnes ikke ved beregning af fristen. Hvis fristen efter en almindelig beregning ville udløbe i juli måned, forlænges fristen med det pågældende antal julidage ind i august måned. Hvis fristen løber på begge sider af juli måned, forlænges fristen blot med hele juli måned, hvilket svarer til 31 dage. Fremsættes tilbuddet i juli måned, beregnes fristen, som om tilbuddet var fremsat den 1. august.

10-ugers fristen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget samtlige relevante oplysninger til brug for deres overvejelser om eventuelt at købe ejendommen.

Lejernes overtagelse af ejendommen forudsætter, at der stiftes en andelsboligforening i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i andelsboligloven.

I *stk. 2* foreslås, at i tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion, spaltning eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom, optages syn og skøn efter reglerne i retsplejelovens § 343.

Lejerne skal efter bestemmelsen have tilbud om at købe ejendommen på samme vilkår, som ejeren kunne opnå hos tredjemand, herunder samme købesum og kontante udbetaling. Ejeren skal sende lejerne oplysning om, at ejeren har indgået aftale med tredjemand om køb af ejendommen, og ejeren skal vedlægge en kopi af den aftale, der er indgået med tredjemand.

Ved påtænkt overdragelse ved gave, fusion m.v., foreligger der ikke et tilbud fra tredjemand, hvorfor ejeren ikke kan fremlægge dokumentation for de tilbudte vilkår. For at tilvejebringe et grundlag for lejerne til at vurdere, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel, skal der i tilfælde af de nævnte former for overdragelse optages syn og skøn efter reglerne i retsplejelovens § 343.

Det fremgår af retsplejelovens § 343, at retten kan tillade, at der optages bevis, selv om dette ikke sker til brug for en verserende retssag. Anmodning om syn og skøn indgives til retten på det sted, hvor genstanden for forretningen findes. Udgifterne ved bevisoptagelse afholdes

foreløbig af den part, der ønsker beviset optaget. Retten kan kræve, at der stilles sikkerhed for de udgifter, som syn og skøn vil medføre. Endelig følger det af § 343, at retten træffer bestemmelse om betaling af omkostningerne ved syn og skøn, medmindre parterne har aftalt andet.

Udlejeren skal i tilfælde af en af de i bestemmelsen angivne former for overdragelse anmode boligretten om at udmelde syn og skøn. Parterne har efter reglerne i retsplejelovens kapitel 19 mulighed for at komme med forslag til valget af syns- og skønsmand, og retten skal give parterne lejlighed til at udtale sig om den person, der agtes udmeldt. I praksis er det den altovervejende hovedregel, at hvis parterne er enige om et forslag, vil denne indstilling normalt blive fulgt. Hvis parterne ikke er enige, eller er parterne ikke selv bekendt med egnede emner, vil parterne med rettens godkendelse kunne indhente forslag fra eksempelvis en brancheorganisation. I praksis vil det typisk være en ejendomsmægler, som udpeges til at foretage en vurdering af ejendommen.

Inden retten foretager udmeldelsen, får parterne meddelelse om, hvilken person retten agter at udmelde. Parterne har herefter mulighed for at fremsætte indsigelser mod rettens afgørelse.

Syn og skønsmanden vil i disse sager skulle afgive en skriftlig erklæring om vurderingen af ejendommen til retten. Der vil endvidere være mulighed for i et retsmøde at få uddybet erklæringen. Findes erklæringen mangelfuld, kan retten endvidere pålægge syn og skønsmanden at omgøre eller fuldstændiggøre erklæringen i en yderligere skriftlig erklæring.

Der kan være uoverensstemmelse mellem skønsmandens prisfastsættelse af ejendommen og den pris, lejerne har fået tilbudt ejendommen til. Hvis lejerne har fået tilbudt ejendommen til en lavere pris end skønsmandens vurdering, vil udlejeren være bundet af sit tilbud.

Hvis lejerne derimod har fået tilbudt ejendommen til en højere pris end den, skønsmanden vurderer ejendommen til, må prisen reguleres ned i overensstemmelse med skønserklæringen. I en sådan situation vil udlejeren dog kunne påberåbe sig princippet om bristede forudsætninger og tilbagekalde sit tilbud til lejerne, hvis udlejeren ikke ønsker at overdrage ejendommen til den lavere pris.

Udlejeren vil normalt skulle afholde de omkostninger, der er forbundet med at indhente en vurdering fra en syn og skønsmand, herunder retsafgift og vederlag m.v. til syn og skønsmanden. Vederlaget fastsættes af retten og vil være afhængigt af omfanget af syns- og skønforretningen.

I *stk. 3* foreslås, at ved overdragelse af aktier og anparter, hvor tilbudspligten efter § 199, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke ved overdragelse af aktier og anparter i selskaber, som ikke ejer andre aktiver, end den tilbudspligtige ejendom.

Med bestemmelsen foreslås præciseret, at der ved overdragelse af aktier og anparter, der udløser tilbudspligt efter § 199, stk. 1, 2. pkt., skal gælde samme regler om optagelse af syn og skøn, som de der foreslås at skulle gælde ved overdragelser i form af gave, mageskifte m.v. Det vil sige i situationer, hvor der typisk ikke foreligger et uvildigt tilbud indeholdende købspris m.v. fra en tredjemand.

Dette gælder dog ikke, når der er tale om overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ikke ejer andre aktiver end den tilbudspligtige ejendom. I disse tilfælde må det antages, at det vil være muligt at identificere markedsprisen for ejendommen, idet prisen for aktierne eller anparterne i den situation må antages at ville svare til værdien af ejendommen.

I *stk. 4* foreslås, at senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov. Den i *stk. 1* nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejerne meddelelse herom.

Der er ikke i loven givet en udtømmende opstilling af de oplysninger, som må anses for sædvanlige. Dette skyldes, at en sådan liste kan ændre sig over tid.

Bestemmelsens ordlyd svarer til dels til ordlyden af bestemmelsen i andelsboliglovens § 3, som fastsætter, at den, der overdrager en ejendom til en andelsboligforening, inden aftalens indgåelse skal give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder om ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til lejeloven.

Bestemmelsen omfatter således alle oplysninger, der sædvanligvis gives fra sælger til køber i en handel om en udlejningsejendom. Det drejer sig bl.a. om oplysninger vedrørende ejendommens budget og regnskab, forsikringer, lejemål og lejevilkår og vedligeholdelseskonti. Herudover kan nævnes oplysninger, som skal eller bør vedlægges tilbuddet: Købsaftalen mellem udlejeren og tredjemand, lovens regler om tilbudspligt, tingbogsattest, ejendomsskatteoplysninger, BBR-meddelelse, den seneste offentlige ejendomsvurdering, grundejerforeningsvedtægt, oplysninger om eventuelle påbud m.v., seneste vedligeholdelsesplan for ejendommen, energimærke og energiplan, varmesynsrapport, oversigt over lejere i ejendommen, herunder alle lejekontakter, oversigt over indbetalte deposita og forudbetalt leje, seneste varmeregnskab, viceværtkontrakt og andre lignende kontrakter, driftsmateriel m.v., der følger med overdragelsen af ejendommen samt oplysninger om eventuelle igangværende retssager eller huslejenævnsager, der vedrører ejendommen.

Som det fremgår af *stk. 1*, har lejerne krav på en acceptfrist på 10 uger. Fristen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget de oplysninger om ejendommen, som må anses for sædvanlige.

Opfyldelse af tilbudspligten forudsætter, at alle lejere modtager tilbuddet og det medfølgende materiale, jf. *stk. 1*. Udlejeren har risikoen for, at materialet når frem, hvorfor udlejeren bør sikre sig dokumentation for, at oplysningerne er kommet frem til lejerne. Hvis materialet ikke kommer frem, måske bare til en enkelt lejer, udskydes acceptfristen.

Udlejeren har mulighed for fx at give de omfattede oplysninger til lejerne ved at udlevere et link til de pågældende oplysninger på udlejerens hjemmeside, hvis udlejeren samtidig giver lejerne meddelelse herom ved fx at sende linket på e-mail til lejerne. Udlejeren kan endvidere give oplysningerne til lejerne ved at udlevere et USB-stik med oplysningerne.

Digital kommunikation i forbindelse med udlejerens afgivelse af tilbud i henhold til reglerne om tilbudspligt skal dog ske indenfor rammerne af det, som er gældende herom i forhold til de enkelte lejere. For de lejere, som har opsagt muligheden for at udveksle digitale dokumenter, jf. § 13, *stk. 1*, og for lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan tilbud ikke afgives digitalt.

Det påhviler udlejeren at bevise, at de oplysninger, som lejerne har krav på efter bestemmelsen, er kommet frem til lejerne.

I *stk. 5* foreslås, at ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Udlejeren vil således, selv om andelsboligforeningens accept er rettidig, kunne afvise denne, hvis foreningen ikke kan dokumentere, at den kontante udbetaling kan erlægges. Andelsboligforeningen bør derfor ved accept af tilbuddet om at erhverve ejendommen vedlægge dokumentation for, at finansieringen er på plads, fx ved et lånetilsagn fra bank m.v.

I *stk. 6* foreslås, at bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

Ejendommen kan således videresælges på de vilkår, som den har været tilbudt lejerne, uden at ejendommen igen skal tilbydes lejerne, hvis skødet ved salget tinglyses inden 1 år efter tilbuddet til lejerne. Bestemmelsen sikrer, at udlejeren ikke ved videresalg af ejendommen forholdsvis kort tid efter erhvervelsen igen skal påføres det omfattende arbejde med at tilbyde lejerne ejendommen.

Hvis ejendommen videresælges på andre vilkår, end den har været tilbudt lejerne, vil det bero på en konkret vurdering, om der gælder tilbudspligt. Hvis ejendommen videresælges til en lavere pris end den, ejendommen i første omgang blev tilbudt til lejerne, skal reglerne om tilbudspligt iagttages. Hvis ejendommen derimod sælges til en højere pris, gælder ingen tilbudspligt inden for 1 års fristen. Er der eksempelvis sket væsentlige ændringer på ejendommen mellem den første og den anden overdragelse, vil ejendommen skulle tilbydes lejerne, forud for den anden overdragelse, selv om den finder sted inden for 1 år efter, at ejendommen første gang blev tilbudt lejerne.

Det samme vil gælde, hvis der fx sker væsentlige ændringer i de økonomiske forudsætninger for at drive ejendommen. Dette kan være tilfældet, hvis der eksempelvis i perioden efter, at ejendommen er blevet tilbudt lejerne, indgås en ny og gunstig lejeaftale med en erhvervslejer, som medfører en væsentlig stigning i lejeindtægterne i ejendommen.

Det vil sige, at er vilkårene ud fra en samlet bedømmelse mere fordelagtige for køberen ved videreoverdragelsen, end de var ved den første overdragelse, må der atter gives tilbud til lejerne om at overtage ejendommen på andelsbasis, uanset at skøde anmeldes til tinglysning indenfor 1 års fristen.

Bestemmelsen viderefører med en redaktionel ændring den gældende lejelovs § 103 om, hvordan tilbudspligten gennemføres. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.24.1. og 2.24.2.

Til § 201.

Efter den gældende lejelovs § 104 fastsættes regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, af justitsministeren.

I § 201 foreslås, at justitsministeren fastsætter regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt.

Som følge af bestemmelsen vil nærmere regler om tinglysning af dokumenter vedrørende tilbudspligtige ejendomme kunne indsættes i tinglysningsbekendtgørelsen.

Sådanne regler findes allerede. I gældende tinglysningsbekendtgørelse findes i § 38 regler om, at der i et skøde om overdragelse af en tilbudspligtig ejendom, der anmeldes til tinglysning, afgives en erklæring om, enten at ejendommen ikke er omfattet af tilbudspligten, eller at

procedurerne vedrørende tilbudspligt er iagttaget, men at tilbuddet ikke er accepteret af lejerne.

Hvis erklæringen ikke følger med anmeldelsen til tinglysning, vil skødet blive afvist fra tinglysning.

Det ligger endvidere uden for tinglysningsrettens kompetence at efterprøve en afgivet erklærings rigtighed. En eventuel prøvelse heraf henhører under de almindelige domstole.

I bekendtgørelsen er endvidere fastsat, at indleveres et dokument om overdragelse af en ejendom til tinglysning senere end et år efter, at tilbud til lejerne er fremsat, afvises det, jf. § 200, stk. 6.

Bestemmelsen viderefører med en sproglig justering den gældende lejelovs § 104, hvorefter justitsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt. Der er ikke med ændringen tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.24.1. og 2.24.2.

Til § 202.

Efter den gældende lejelovs § 105 kan reglerne i §§ 100-104 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

I § 202 foreslås, at reglerne i §§ 197-201 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i kapitlet om tilbudspligt ikke kan fraviges til skade for lejeren. Som følge af bestemmelsen er der fx intet til hinder for, at lejerne får tilbud om at overtage ejendommen i tilfælde, hvor der ikke er tilbudspligt efter loven. Omvendt vil bestemmelsen skulle forstås således, at bestemmelsen om en acceptfrist på 10 uger ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerne. Det vil sige, at lejerne ikke med bindende virkning kan afslå at ville overtage ejendommen på andelsbasis, før 10 ugers-fristen er udløbet.

Bestemmelsen viderefører med en redaktionel ændring § 105 i den gældende lejelov om muligheden for at fravige bestemmelserne i kapitlet om tilbudspligt. Der er ikke med ændringen tilsigtet en ændring i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.24.1. og 2.24.2.

Til § 203.

I den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2 og 3, og § 7, stk. 4, og gældende lejelovs § 62 a, § 65, stk. 2, og § 93, stk. 2, er fastsat beløb og beløbsgrænser, som er opgjort i henholdsvis 2000-niveau, 2004-niveau, 2009-niveau, 2012-niveau og i 2015-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I den gældende boligreguleringslovs § 23, stk. 1, og § 26, stk. 1, og gældende lejelovs § 22, stk. 1, og § 66 a er fastsat beløb, som alle er opgjort i 1994-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om

en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbene i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 1, skal udlejeren som led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 1, skal udlejeren, i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, ud over de beløb, der er nævnt i § 18, afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

I § 203, stk. 1, foreslås, at de i § 19, stk. 2 og 3, § 23 stk. 4, § 106, stk. 1, § 107, stk. 1, § 118, stk. 1, § 132, stk. 1, § 139, § 146, stk. 5, § 183, stk. 2, nævnte beløb er opgjort i 2021-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen fastslår, at de beløb og beløbsgrænser, som er angivet i de i bestemmelsen nævnte bestemmelser, er opgjort i 2021-niveau.

Det fastslås endvidere, hvorledes disse beløb og beløbsgrænser løbende reguleres. De reguleres hver den 1. januar efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før. Ved beregning af beløbet tages udgangspunkt i det gældende beløb opgjort med 2 decimaler. Efter opregulering af beløbet afrundes beløbet til nærmeste hele kronebeløb.

I stk. 2 foreslås, at de i § 120, stk. 1, og § 121, stk. 1 nævnte beløb reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Bestemmelsen fastslår, hvorledes beløbene i § 120, stk. 1, og § 121, stk. 1, årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Reguleringen sker pr. 1. januar og sker efter udviklingen i nettoprisindekset i en 12-månedersperiode sluttende i juni året før. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til stk. 1.

Beløbene opgøres individuelt for den enkelte ejendom, hvorfor der til forskel fra beløbene omfattet af stk. 1, ikke i loven kan fastsættes et bestemt beløb, som reguleringen tager udgangspunkt i.

Den foreslåede bestemmelse er ny, men viderefører med redaktionelle og sproglige ændringer den gældende lejelovs § 22, 3.-5. pkt., § 62 a, stk. 5, 5. og 6. pkt., § 65, stk. 2, 4. og 5. pkt., § 66 a, 5.-7. pkt., § 93, stk. 2, 6. og 7. pkt., samt den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, 4. og 5. pkt., og stk. 3, 5. og 6. pkt., § 7, stk. 4, 2. og 3. pkt., § 18, stk. 1, 2. og 3. pkt., § 18 b, stk. 1, 2. og 3. pkt., § 23, stk. 1, 5.-7. pkt., og § 26, stk. 1, 2.-4. pkt., om årlig regulering af de beløb, som er nævnt i de angivne bestemmelser, efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.25.1. og 2.25.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 204.

I *stk. 1* foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2022.

Loven træder i stedet lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, og lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, hvorfor disse ophæves, jf. stk. 2 og 3. Lovligt etablerede forhold efter de hidtidige gældende regler bevarer dog deres gyldighed efter de almindelige regler om loves ikrafttrædelse. Dette medfører fx at lejemål, som er gennemgribende moderniserede og udlejet efter § 5, stk. 2, i tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 med efterfølgende ændringer, bevarer deres gyldighed.

I *stk. 2* foreslås, at lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, ophæves.

I *stk. 3* foreslås, at lov nr. 238 af 8. juni 1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 ophæves.

I *stk. 4* foreslås, at reglerne i § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994, § 5, stk. 3, i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 7, stk. 3, i lov nr. 488 af 9. juni 2004, § 5, stk. 3, i lov nr. 310 af 30. marts 2015, § 58, stk. 6, i tidligere gældende lov om leje, jf. lbk. 927 af 4. september 2019, § 3, stk. 2 og 3, i lov nr. 817 af 9. juni 2020 samt § 3, stk. 2 og 3, i lov nr. 818 af 9. juni 2020 fortsat finder anvendelse.

§ 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 vedrører overgangsordningen for ejendomme, som er under overgang til fordeling af budgetleje i blandede ejendomme, hvor lejen gradvist forhøjes indtil lejen fordeles efter areal.

§ 5, stk. 3, i lov nr. 1090 af 17. december 2002 vedrører forholdet mellem reglerne for nyindretning af boliger i uudnyttede tagetager og overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994.

§ 7, stk. 3, i lov nr. 488 af 9. juni 2004 vedrører forholdet mellem reglerne for indretning af boliger i nypåbyggede etager og overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994.

Virkningen af de to ovennævnte bestemmelser er, at det forløb som beskrives med overgangsordningen i § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994, ikke påvirkes ved hverken nyindretning af boliger i uudnyttede tagetager eller indretning af boliger i nypåbyggede etager.

§ 5, stk. 3, i lov nr. 310 af 30. marts 2015 vedrører udbetaling af indestående på en forbedringskonto i Grundejernes Investeringsfond samt forbud mod varsling af forbedringsforhøjelse for ejendommen før indestående beløb på hensættelseskontoen er udbetalt. Den nævnte bestemmelse medfører, at de hensættelseskonti til forbedringer, som eksisterede i henhold til den dagældende ordning afvikles efter denne ordning, og at der ikke

kan ske forbedringsforhøjelser for lejemål, hvortil der er en hensættelseskonto med en positiv saldo, før denne er udbetalt som følge af udførte forbedringsarbejder.

§ 58, stk. 6, i tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, vedrører, at den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejligheder, som kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2021, ikke medregnes ved lejeforhøjelser for forbedringer.

§ 3, stk. 2, i lov nr. 817 af 9. juni 2020 fastlægger nærmere, hvilke af lovens bestemmelser, der også finder anvendelse på eksisterende lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden.

§ 3, stk. 3, i lov nr. 817 af 9. juni 2020 indebærer, at lovens § 2, nr. 3, om forudgående besigtigelse ikke finder anvendelse på lejemål, hvor en gennemgribende modernisering efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er påbegyndt eller gennemført inden lovens ikrafttræden.

§ 3, stk. 2, i lov nr. 818 af 9. juni 2020 bestemmer, at § 1 om indførelse af en karenperiode finder anvendelse fra lovforslagets fremsættelse den 22. april 2020.

§ 3, stk. 3, i lov nr. 818 af 9. juni 2020 bestemmer, at § 7, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber som affattet ved lovens § 2, nr. 1, ikke finder anvendelse på andelsboligforeninger, der før lovforslagets fremsættelse den 22. april 2020 på generalforsamlingen gyldigt har vedtaget et lavere flertalskrav end det i lovens § 2, nr. 1, fastsatte krav om en tilslutning på fire femtedele til forslag om salg af fast ejendom eller om opløsning af andelsboligforeningen.

Til § 205.

I § 205, stk. 1, foreslås, at boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Bestemmelsen tillægger boligministeren kompetence til at uddelegere beføjelser, som tillægges ministeren efter denne lov.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 116.

Der er i henhold til den gældende lejelovs § 116 udstedt bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet.

Der skal i henhold til nærværende bestemmelse udstedes en tilsvarende bekendtgørelse i forbindelse med lovens ikrafttræden.

I stk. 2 foreslås, at boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

Bestemmelsen tillægger boligministeren kompetence til at fastlægge om det skal være mulighed for at påklage afgørelser truffet af styrelser bemyndiget efter stk. 1, og hvordan dette gøres.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 116, stk. 2.

Der er i henhold til den gældende lejelovs § 116 udstedt bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet. I bekendtgørelsens kapitel 3 er fastsat regler om klageadgangen til ministeriet.

Der skal i henhold til nærværende bestemmelse udstedes en tilsvarende bekendtgørelse i forbindelse med lovens ikrafttræden.

Til § 206

Efter den gældende lejelovs § 115 a, fastsætter boligministeren nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 66 a, fastsætter boligministeren nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

I § 206 foreslås, at boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

Boligministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere om beregningen af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal.

Det er hensigten, at det fastsættes i en bekendtgørelse, hvordan bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale beregnes, herunder hvordan arealet afgrænses mod ydervægge og mod omgivende boliger. Det er tillige hensigten, at det i bekendtgørelsen fastsættes, hvordan adgangs- og fællesarealer fordeles på hver enkelt bolig eller erhvervslokale.

Det er tillige hensigten, at der i samme bekendtgørelse fastsættes regler om, hvordan ejendommens bruttoetageareal beregnes.

Der er i henhold til gældende lejelovs § 115 a og gældende boligreguleringslovs § 66 a udstedt bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Bestemmelsen viderefører uden indholdsmæssige ændringer den gældende lejelovs § 115 a og den gældende boligreguleringslovs 66 a, ligesom det er hensigten, at bestemmelserne i den gældende bekendtgørelse videreføres i en ny bekendtgørelse.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.26.1. og 2.26.2.

Til § 207

Efter den gældende boligreguleringslovs § 66, stk. 1, gælder, at såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 66, stk. 2, gælder, at såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29.

I § 207, stk. 1, foreslås, at såfremt den andel af lejen, der efter de tidligere gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i §§ 118 og 120, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lovens § 23, eller §§ 128-131 og §§ 143-144, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Bestemmelsen indebærer, at i de ejendomme, hvor reglerne i §§ 118 og 120 om afsætning til henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse medfører en pligt til at afsætte mindre beløb end efter tidligere tilsvarende regler, skal hverken lejen eller beløbene, der afsættes, reduceres, når loven træder i kraft.

Den større afsætning til vedligeholdelse, som følger af tidligere gældende regler, bortfalder, når der i øvrigt varsles lejeforhøjelse af andre grunde, såfremt lejeforhøjelsen udligner differencen mellem afsætningen efter de tidligere og de nye regler.

Det indebærer dermed, at når der varsles lejeforhøjelse efter § 23 om omkostningsbestemt leje, eller efter §§ 128-131 om forbedringer, som udlejerens frivilligt udfører, eller §§ 143-144 om påbudte forbedringer, som overstiger hensættelsesbeløbene til vedligeholdelse efter tidligere gældende regler, bortfalder den højere afsætning.

Lejeforhøjelserne skal således medregnes i en eventuel difference mellem de beløb, som hensættes til vedligeholdelse efter tidligere gældende lovgivning og de nugældende regler. For de ejendomme, som er omfattet af § 121 om den bindingspligtige vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, skal der også, hvor afsætning sker efter nærværende bestemmelse, foretages hensættelser til § 121-kontoen, jf. § 121, stk. 2.

Bestemmelsen har således ikke indflydelse på den afsætning, som sker til § 121-kontoen.

I stk. 2 foreslås, at såfremt den andel af lejen, der efter de tidligere gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i §§ 118 og 120, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 23, §§ 128-131 og §§ 143-144.

Tilsvarende stk. 1 indebærer bestemmelsen, at i de ejendomme, hvor reglerne i §§ 118 og 120 om afsætning til henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse medfører en pligt til at

afsætte større beløb end efter tidligere tilsvarende regler, skal hverken lejen eller beløbene, der afsættes, forhøjes, når loven træder i kraft.

Den mindre afsætning til vedligeholdelse, som følger af tidligere gældende regler, bibeholdes, indtil der gennemføres lejeforhøjelse efter § 23 om omkostningsbestemt leje, efter §§ 128-131 om forbedringer, som udlejeren frivilligt udfører, eller §§ 143-144 om påbudte forbedringer.

For de ejendomme, som er omfattet af § 121 om den bindingspligtige vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond, skal der også, hvor afsætning sker efter nærværende bestemmelse, foretages hensættelser til § 121-kontoen, jf. § 121, stk. 2.

Bestemmelsen har således ikke indflydelse på den afsætning, som sker til § 121-kontoen.

Til § 208.

I § 208, stk. 1, foreslås, at kommunalbestyrelsen i fjerde kvartal 2021 kan træffe beslutning efter § 4, stk. 2, med virkning fra lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen gør det muligt for kommunalbestyrelsen inden lovens ikrafttræden at træffe afgørelse om, hvorvidt kommunen skal være reguleret eller ej efter bestemmelserne herom, jf. § 4, stk. 2, med virkning fra lovens ikrafttræden.

I stk. 2 foreslås, at har en kommunalbestyrelse inden udgangen af år 2021 truffet beslutning som omhandlet i § 1 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 4, stk. 2, i nærværende lov.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at beslutninger truffet i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 1 bevarer sin gyldighed ved lovens ikrafttræden.

Til § 209.

I § 209 foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Loven skal i lighed med den gældende lejelov og boligreguleringslov ikke gælde for Færøerne og Grønland, fordi sagsområderne er overtaget.