

UDKAST

Til

Forslag

Til

Lov om leje

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. *Indledning og baggrund*
2. *Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. *Lovens anvendelsesområde*
 - 2.1.1. *Gældende ret*
 - 2.1.1.1.
 - 2.1.2. *Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning*
 - 2.1.2.1.
 - 2.2. *Lejeaftalen*
 - 2.3. *Omkostningsbestemt husleje*
 - 2.3. *A Huslejeregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser*
 - 2.4. *Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi*
 - 2.5. *Markedsbestemt husleje*
 - 2.6. *Betaling af leje*
 - 2.7. *Betaling for temperaturregulering, vand og el*
 - 2.8. *Betaling for fælles programforsyning*
 - 2.9. *Lejerens indflytning*
 - 2.10. *Mangler ved boligen*
 - 2.11. *Varsling af iværksættelse af arbejder*
 - 2.12. *Vedligeholdelse*
 - 2.13. *Hensættelser til vedligeholdelse*
 - 2.14. *Udlejerens forbedringer*
 - 2.15. *Aftalte forbedringer*
 - 2.16. *Lejerens ret til at foretage installationer og forbedringer af det lejede*
 - 2.17. *Lejerens brug af det lejede*
 - 2.18. *God skik og orden i ejendommen.*
 - 2.19. *Brugsrettens overgang til andre*
 - 2.20. *Opsigelse*
 - 2.21. *Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen*
 - 2.22. *Lejerens fraflytning*
 - 2.23. *Beboerrepræsentation*
 - 2.24. *Tilbudspligt*
 - 2.25. *Regulering af beløb og beløbsgrænser*

2.26. Ikrafttræden

- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
- 4. Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne*
- 6. Miljømæssige konsekvenser*
- 7. Forholdet til EU-retten*
- 8. Hørte myndigheder og organisationer*
- 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, huslejenævnens 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 hhv. 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 ændrings 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 lejer og udlejer, i én lov. Tilsvarende og som led i denne systematik er der foretaget en udskillelse af offentligretlige regler 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 ændret og i givet fald, om der er tale om en sproglig, redaktionel eller indholdsmæssig ændring.

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. Der-

næst 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 2020-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 indhold

Fremgår af hvert af lejelovens kapitler.

3-4. Økonomiske og administrative konsekvenser

Udgangspunktet for sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven har været, at den ikke skulle have huslejemæssige konsekvenser og dermed heller ikke afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Forslaget omfatter endvidere en forenklet opbygning af loven, hvilket vil trække i retning af en billigere administration for udlejerne. Der vurderes dog at være omstillingsbyrder for erhvervslivet forbundet med lovforslaget.

[Forslaget har været forelagt for Erhvervsstyrelsen til måling af de administrative byrder ved lovforslaget.]

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

Lovforslaget har været i høring fra den 19. juni 2020 til den 20. august 2020 hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere, Danske Udljere, 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+, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

9. Sammenfattende skema

Forslagets offentlige økonomiske konsekvenser

		Evt. 2020	FFL 2021	2022	2023	2024
Mer-/mindreudgifter i forhold til den hidtidige ordning (mio. kr.)	Stat	0	0	0	0	0
	Kommuner og regioner	0	0	0	0	0
Kompenserende besparelser/forbrug af reserver/merindtægter (mio. kr.)	Stat	0	0	0	0	0
	Kommuner og regioner	0	0	0	0	0
Ændret statsligt personale-		0	0	0	0	0

forbrug (netto årsværk)					
-------------------------	--	--	--	--	--

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

Anvendelsesområde

§ 1.1 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 **LL § 7.**

Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af udstøttede private plejeboliger, jf. dog **§ 1, stk. 4,** i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Reglerne i **LL § 53, stk. 2, 2. pkt., LL kapitel XVI** og **BRL kapitel II-VI** gælder dog ikke for udstøttede private plejeboliger.

Stk. 5. Udstøttede 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 udstøttede private plejeboliger.

§ 1.2 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 **§ 100, 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.

§ 1.3 Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed tillige er udlejet til andet end beboelse. **§§ 47-53, 58 og 59,** og **BRL kap. II-IV (OMK)** gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler mv.

Regulerede kommuner

§ 1.4 Ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering i kapitel II-V i lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015 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

§ 1.5 De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter **§ 1.4, 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.

Huslejeregulering i regulerede kommuner

§ 1.6 Reglerne i **kapitel II-V** gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4, samt **§ 3.1(fri leje)**.

Stk. 2. Reglerne i **kapitel II-IV A** gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Stk. 3. Reglerne i **kapitel II-IV A** gælder 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. For sådanne lejeforhold gælder reglerne i **BRL kap. V**.

Stk. 4. Reglerne i **kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b**, gælder 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.

Stk. 5. Reglerne i **kapitel II-V** gælder 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.

Ejendomsbegreber

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

- 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.

§ 1.8 I regulerede kommuner 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, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk. 2. I regulerede kommuner skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, ligeledes anses som én ejendom.

Fravigelighed

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

Almindelige bemærkninger

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 huslejerregulering.

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 udstøttede private plejeboliger, jf. dog erhvervslejelovens § 1, stk. 4. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for udstøttede 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 i stedet for lejelovens regler.

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 huslejerregulering mv. i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejerregulering 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 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 mv.

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. 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.

Lejeforhold om accessoriske enkeltværelser er undtaget reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel II-IV. Disse lejeforhold er i stedet omfattet af reglerne i lejeloven om det lejedes værdi.

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.

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

2.1.1.4 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.

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 mv. finder anvendelse.

Det foreslås fastsat, at regulerede kommuner er kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering i den gældende boligreguleringslovs kapitel II-V fandt anvendelse på tidspunkt 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.

2.1.2.4. Huslejeregulering i regulerede kommuner

Det foreslås, at det tilføjes, at reglerne om huslejeregulering for småejendomme i boligreguleringslovens 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 boligreguleringslovens § 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 boligreguleringslovens kapitel IV A, om lejeregulering for småejendomme.

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

2.1.2.3. 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.

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.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1.1.

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. 4, 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 **§ 1.1**, 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 lejers 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 det foreslåede §§ 1.7 og 1.8 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. LL § 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 den foreslåede lovs 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. **LL § 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 fremlejeforhold. 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 **LL §§ 69 og 70**, om lejerens 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 udlejerens ikke kan frigøre sig fra reglerne om lejefastsættelse i den foreslåede lov ved at udleje helt almindelige boliger til selskaber, som fremlejer boligerne til beboelse.

Det er således ikke afgørende, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse, idet begge tilfælde vil være omfattet af loven.

Loven finder endvidere anvendelse uanset om udlejerens er en fysisk eller juridisk person, og uanset hvilken slags juridisk person, der er tale om. Loven finder også anvendelse, når udlejerens er en offentlig myndighed, så længe lejeforholdet er aftalebestemt, jf. dog **LL § 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 opsigte 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 forsikringsselskab stiller en bolig til rådighed for en forsikringstager, hvis hus er under reparation som følge af en forsikringsbegivenhed.

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 lejeren betaler vederlag. Det er alene afgørende, at der faktisk betales vederlag for brugsretten, og vederlaget behøver ikke modsvare lejemålets værdi. En aftale, hvorefter lejeren 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 § 7.

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 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 momsplichtig.

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 huslejeafsettelse, 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 den foreslåede bestemmelse 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. Den foreslåede **LL § 7**, om beskyttelse af lejerens rettigheder, finder dog anvendelse på lejeforhold, der ellers er undtaget lovens anvendelsesområde efter bestemmelsen. Den foreslåede **LL § 7** 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 **BRL kapitel VII** 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 den foreslåede bestemmelse er undtaget fra lejeloven, vil nævnet kunne træffe afgørelse, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag, som efter **BRL § 40** 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 understøttede private plejeboliger, jf. dog § 1, stk. 4, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Bestemmelsen indebærer, at loven finder anvendelse for udlejning af understøttede private plejeboliger med den undtagelse, som følger af erhvervslejelovens § 1, stk. 4.

Udstøttede 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 udstøttede 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 den foreslåede lov ikke for lejeforhold om udstøttede private plejeboliger mellem en udlejer og en kommune eller region.

I stk. 4, 2. pkt., foreslås, at reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI dog ikke gælder for udstøttede private plejeboliger.

Bestemmelsen indebærer, at reglen om nettoprisindeksering af lejen ikke gælder for udstøttede private plejeboliger. Der kan således ikke gyldigt indgås aftale om, at lejen skal reguleres efter nettoprisindekset. Endvidere finder reglerne om tilbudspligt i lovens kap. XVI ikke anvendelse.

I stk. 5 foreslås, at udstøttede 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 udstøttede private plejeboliger.

Definitionen af udstøttede private plejeboliger foreslås fastsat i bestemmelsen. Efter denne bestemmelse er udstøttede 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 udstøttede private plejeboliger ved indberetning af beslutningen, jf. § 6, stk. 2, over for Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Udstøttede 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 udstøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter § 56, jf. § 143 r, i lov om almene boliger m.v.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 1 om lejelovens anvendelsesområde.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.2.

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 § 1.2, 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 den foreslåede lov.

Det må i hvert tilfælde afgøres ved fortolkning, om den særlige bestemmelse i anden lovgivning fraviger eller supplerer bestemmelserne i den foreslåede lov.

Det bemærkes, at den foreslåede lov idet hele ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af erhvervslejeloven, jf. LL § 2, stk. 5, og, med undtagelse af LL § 100, stk. 4, om tilbudspligt, for lejeforhold, som er omfattet af almenlejeloven, jf. LL § 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 § 100, 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 § 100, 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 foreslås som følge af, at der for de ovennævnte boliger omfattes af almenlejeloven, gælder særlige regler i almenlejeloven og almenboligloven.

Den foreslåede § 100, stk. 4, fastslår, at reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattes af almenlejeloven, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattes af samme lov. Det gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i almenboligloven. Den foreslåede § 100, stk. 4, indebærer at reglerne om tilbudspligt gælder ved et påtænkt salg af en ejendom med almene boliger til en ejer, der ikke er omfattes af almenboligloven.

Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse, når afhændelse af et almen boligorganisations ejendomme sker til andre almene boligorganisationer. Såfremt ejendommen afhændes til anden side, skal lejerne fortsat tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis. Der henvises til den foreslåede LL § 100, stk. 4, for nærmere om tilbudspligten for ejendomme ejet af 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 omfattes 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 omfattes af erhvervslejeloven. Disse begrænsninger vurderes ikke hensigtsmæssige eller nødvendige.

Det foreslås derfor, at loven ikke skal gælde 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 omfattes af erhvervslejeloven. Den større aftalefrihed, der følger af erhvervslejelovens regler, vil ikke være til skade for beboernes (fremlejetagernes) retsstilling, der fuldt ud er omfattes af den foreslåede lov, med de fravigelser, der følger af friplejeboligloven.

I stk. 5 foreslås, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattes af lov om leje af erhvervslokaler mv.

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. Den foreslåede lov finder som følge heraf anvendelse på leje af lokaler, der helt eller delvist er udlejet til beboelse.

Der henvises i øvrigt til den foreslåede § 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. erhvervslejens § 1, stk. 2 og den foreslåede § 3, 2. pkt.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 2 om undtagelser til lovens anvendelsesområde.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.3.

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 mv.

I § 1.3, 1. pkt., foreslås, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, når en lejlighed tillige er udlejet 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 beboelsedelen 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 beboelsedelen 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 beboelsedel er fysisk adskilt fra de øvrige lokaliteter, eller om de er beliggende i samme lejlighed. Lejemålets beboelsedel 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 §§ BRL kap. II-IV A, LL 47-53, 58 og 59 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 den foreslåede LL § 88, om opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål.

Det foreslås derfor udtrykkeligt fastsat, at lovens regler om lejefastsættelse- og regulering ikke gælder for disse lokaler.

Bestemmelsen viderefører med sproglige 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 3.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.4.

Efter den gældende § 1, stk. 1, i boligreguleringsloven gælder reglerne i lovens kap. II-V om huslejerregulering mv. i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejerregulering 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 § 1.4, stk. 1, foreslås, at ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejerregulering i kapitel II-V i lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015 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 den foreslåede lovs 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 foreslås, idet en række af reglerne i loven alene finder anvendelse i bestemte kommuner (regulerede kommuner). Det gælder først og fremmest reglerne i **kapitel 5** om omkostningsbestemt lejefastsættelse. Det fremgår af de pågældende regler i loven, såfremt de alene er gældende 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 indebar, 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.

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 5** 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 afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter de foreslåede regler 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 5**. 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**.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 1, om i hvilke kommuner lovens kapitel II-V om huslejustrering 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. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.5.

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 **§ 1.5, 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.

Bestemmelsen foreslås for at 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 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 den 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 med en redaktionel ændring 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. BRL § 52 a-c**, skal gælde i kommunen. Denne del af bestemmelsen flyttes sammen med reglerne om beboermaksimum til den foreslåede **lov om boligforhold**.

Der henvises til afsnit **2.1** i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.6.

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 eller 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. 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.

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 § 1.6, stk. 1, foreslås, at reglerne i kapitel II-V gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 samt § 3.1(fri leje).

Bestemmelsen fastslår, at reglerne om omkostningsbestemt leje i lovens kapitel 5 samt reglerne om fri leje i lovens kapitel 3 gælder for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, med de undtagelser, som følger af bestemmelsens stk. 2-4.

For ejendomme beliggende i regulerede kommuner, jf. § 4, stk. 1, er udgangspunktet, at lejen skal fastsættes i henhold til reglerne i lovens kapitel 5 om omkostningsbestemt leje. Det 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 5 for nærmere om omkostningsbestemt lejefastsættelse og -regulering.

Der gælder imidlertid en række undtagelser til det nævnte udgangspunkt. Efter stk. 2 omfatter reglerne om omkostningsbestemt leje ikke ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse. Reglerne omfatter endvidere ikke lejeforhold om accessoriske enkeltværelser til beboelse, jf. stk. 3. For disse lejeforhold gælder derimod reglerne i lovens kapitel 4 om det lejedes værdi.

Endelig er lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme), undtaget reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. stk. 4. For disse lejeforhold gælder de særlige regler om lejeregulering for småejendomme i kapitel 5.

Der henvises til bemærkningerne til stk. 2-4 for nærmere om de nævnte undtagelser.

Reglerne i kapitel 5 om omkostningsbestemt leje omfatter herefter lejeforhold om lejligheder og separate enkeltværelser, der helt eller delvist anvendes til beboelse, i ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner. Mindst 20 pct. af ejendommens bruttoetageareal skal den 1. januar 1980 have været anvendt til beboelse, og ejendommen skal den 1. januar 1995 have omfattet mindst 7 beboelseslejligheder.

Reglerne om fri leje i lovens kapitel 3 gælder for lejeforhold om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Reglerne om fri leje gælder endvidere for ombyggede erhvervsejendomme og for nyindrettede og nypåbyggede tagboliger. Reglerne indebærer, at parterne kan fravige bestemmelserne om omkostningsbestemt leje,

således at lejens størrelse frit kan aftales. Der henvises til reglerne om fri lejefastsættelse i lovens **kapitel 3**.

Herudover har udlejeren mulighed for at foretage en gennemgribende renovering af et omkostningsbestemt lejemål, **jf. BRL § 5, stk. 2**. En gennemgribende renovering indebærer, at udlejeren afholder et bestemt beløb til forbedring af lejemålet, hvorefter lejen ved genudlejning kan fastsættes efter reglerne i **kapitel 4 om det lejedes værdi**, hvilket typisk medfører en højere leje, end den som kan beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I **stk. 2** foreslås, at reglerne i **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 fastslår, at reglerne i **kapitel 5** om omkostningsbestemt leje ikke omfatter lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse.

Om beregning af bruttoetagearealet henvises der til **BRL § 66 a** og **LL § 115 a**, 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 reglerne om benyttelse af boliger i **boligreguleringslovens kapitel 7**. 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 den foreslåede undtagelsesbestemmelse. 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 den foreslåede undtagelsesbestemmelse, gælder reglerne om det lejedes værdi. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, skal der fortrinsvis sammenlignes med tilsvarende lejemål, 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 reglerne i **kapitel II-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.

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i lovens **kapitel 5** om omkostningsbestemt leje ikke gælder for lejeforhold om accessoriske enkeltværelser. Sådanne lejeforhold er i stedet omfattet af reglerne i **kapitel 4** om det lejedes værdi.

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.

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 udlejer ejer den lejlighed eller det hus, som det udlejede værelse er beliggende i. Bestemmelsen omfatter derfor fremlejeforhold, 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. **§ 4, stk. 1**, gælder i øvrigt reglerne i **BRL kap. V**, om beskyttelse af lejeren mod urimelige vilkår og opsigelse fra udlejerens side.

I *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås, at reglerne i **kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b**, ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i lovens **kapitel 5** om omkostningsbestemt leje ikke gælder for lejeforhold i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme). Kapitel 5 gælder dermed alene fuldt ud for ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 7 eller flere beboelseslejligheder ikke være omfattet af bestemmelsen (storeejendomme).

Småejendomme er derimod omfattet af reglerne i lovens **kapitel BRL kap. IV A**, om huslejerregulering for mindre ejendomme.

Ved opgørelsen af, hvor mange beboelseslejligheder ejendommen omfattede pr. 1. januar 1995, benyttes det udvidede ejendomsbegreb, jf. **BRL § 4 a**. Der henvises til **BRL § 4 a** for nærmere om det udvidede ejendomsbegreb.

I henhold til **BRL § 4 a, stk. 1**, 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. **BRL § 4 a, stk. 2**, 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.

Er ejendommen opført efter den 1. januar 1995, er det antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på ibrugtagningstidspunktet, som er afgørende for, om ejendommen er omfattet af bestemmelsen, jf. § (ny regel om småhuse).

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.

Det bemærkes dog, at en ejendom, som den 1. januar 1995 var ejet af en andelsboligforening, kan skifte status således, at ejendommen overgår fra at være småejendom til storeejendom, såfremt ejendommen sælges af foreningen og overgår til at være udlejningsejendom. Der henvises til bemærkningerne til BRL § 29 b.

I stk. 4, 2. og 3. pkt., foreslås, at 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.

De i bestemmelsen angivne regler handler om udlejerens varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder i ejendommen.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i §§ 23 og 24, om udlejerens pligt til at varsle iværksættelse af forbedringer, og §§ 25 og 26, 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 småhuse, 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.

Småejendomme er ikke omfattet, da disse ejendomme ikke i samme grad har karakter af at være egentlige udlejningsejendomme. På den baggrund foreslås 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 § 23 eller § 24, hvis forbedringsforhøjelsen forventes at overstige den i bestemmelserne nærmere angivne beløbsgrænse. Om § 23 eller § 24 skal følges afhænger af, om der er valgt en beboerrepræsentation eller ej. 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 **BRL § 25** 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 foreslås omfattet af **BRL § 26**, har de ret til en passende erstatningsbolig, hvis udlejer ønsker at gennemføre forbedringsarbejder, der vil medføre forbedringsforhøjelser på mere end **197 kr. pr. m² (2019 -niveau)** sammen med øvrige forbedringsforhøjelser varslet i løbet af de seneste 3 år.

Det følger af **BRL §§ 23 og 24**, at hvis udlejer ikke overholder formkravene i disse varslingsbestemmelser, kan forbedringsforhøjelsen ikke overstige den nærmere fastsatte beløbsgrænse. Det følger ligeledes af **§ 26**, at hvis lejerne ikke tilbydes erstatningsbolig, kan der ikke opkræves en huslestigning, der overstiger beløbsgrænsen.

Det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på varslingstidspunktet, der er afgørende for, om reglerne gælder. Dette indebærer, at udlejer må tage udgangspunkt i det aktuelle antal beboelseslejligheder på det tidspunkt, hvor der efter reglerne vil skulle ske varslings af arbejdernes iværksættelse. Det bemærkes, at en beboelseslejlighed, der bebos af udlejer, medregnes i opgørelsen af antal beboelseslejligheder i ejendommen.

Der henvises til bemærkningerne til **§§ 23, 24, 25 og 26**.

Bestemmelsens 3. pkt. fastslår, at reglerne i **§§ 23, 24, 25 og 26** 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.

I *stk. 5* foreslås, at reglerne i **kapitel II-V** ikke gælder 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.

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i **kapitel 5** om omkostningsbestemt leje ikke omfatter lejeforhold i ejendomme, som ejes af selvejende institutioner, såfremt boligerne er opført efter de i bestemmelsen angivne regler.

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 redaktionelle og sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 4 om anvendelsesområdet for lovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje.

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 huslejerregulering er gældende.

Den foreslåede § 1.6, stk. 1, foreslås omformuleret i forhold til boligreguleringslovens § 4, stk. 1, således at bestemmelsen fastslår, at reglerne om omkostningsbestemt leje alene gælder for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner. Endvidere foreslås det præciseret i stk. 3, der viderefører den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 4, at accessoriske enkeltværelser ikke er omfattet af reglerne i kapitel 5 om småejendomme. Endelig foreslås den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 6, om, at reglerne om omkostningsbestemt leje ikke gælder for ustøttede private plejeboliger, ikke videreført, da det følger af den foreslåede § 1.6, stk. 4, at loven ikke gælder for ustøttede private plejeboliger.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.7.

I § 1.7, nr. 1-4, foreslås, at ved en ejendom forstås i denne lov, jf. dog § 8, 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. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.8.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 4 a, stk. 1, skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov 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 § 1.8, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at i regulerede kommuner 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, anses som én ejendom.

Bestemmelsen indebærer, at det almindelige ejendomsbegreb efter § 1.7 suppleres af det udvidede ejendomsbegreb i regulerede kommuner.

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 kontinuerligt 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 bygherre, 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.

Det særlige ejendomsbegreb finder anvendelse, når det skal afgøres, om en bestemt ejendom er omfattet af reglerne om småejendomme i lovens BRL kap. IV A. Ejendomsbegrebet skal ligeledes anvendes ved afgørelsen af, om en ejendom er omfattet af BRL § 4, stk. 3, hvorefter ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, er undtaget reglerne i kapitel 5 om omkostningsbestemt leje.

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.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

I regulerede kommuner skal flere ejendomme, som er samvurderet eller samnoteret i tingbogen anses som én ejendom.

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 kontinuerligt 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 stk. 2, foreslås, at i regulerede kommuner skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, ligeledes 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 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 5**.

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.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 4 a, om det særlige udvidede ejendomsbegreb, som finder anvendelse i regulerede kommuner.

Der henvises til afsnit 2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 1.9.

I § 1.9, 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 de foreslåede bestemmelser 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. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 2

Lejeaftalen

Lejeaftalens udformning og indhold

§ 2.1. 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. **LL § 47, stk. 2 og 3**, eller **LL § 47 a**, eller under hensyn til reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. **kap. 5**.

Stk. 4. Ønsker udlejerens at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter **BRL § 9, stk. 2**, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter **BRL § 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 **BRL § 7, stk. 2**.

Stk. 5. 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 udlejerens 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.

§ 2.2. For lejemål, som er ombygget efter

- 1) den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om privat byfornyelse,
- 2) kapitel 5 om aftalt boligforbedring i den tidligere gældende lov om byfornyelse, 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, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter **LL § 58 a**,

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 udlejerens 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 **LL § 58 a**. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. **LL § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt.**, finder tilsvarende anvendelse.

Digital kommunikation

§ 2.3. Udlejeren eller lejereren 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 lejereren 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 **LL § 87** og **LL § 93, stk. 2**, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Blanketter

§ 2.4. 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 lejereren må opfatte dem som standardiserede.

Stk. 3. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver lejereren 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

§ 2.5. Ved udlejning til beboelse, eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold, 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.

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.

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

Stk. 2. Lejereren 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

§ 2.7. 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 respektere størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Fravigelighed

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

Almindelige bemærkninger

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, 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 regulere efter stigningerne i nettoprisindekset.

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 kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Tilsvarende den gældende lejelovs § 4 a, gælder det her for lejemål, som er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, at dette udtrykkeligt skal oplyses i lejeaftalen, for at kunne opkræve lejeforhøjelse i henhold til den gældende lejelovs § 58 a.

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 § 58 a. 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, kan ikke 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 autoriseret, 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 lejerer større forpligtelser eller giver lejerer 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 lejerer, 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 lejerer 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 lejerer 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 lejerer eller at betinge sig, at lejerer 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 lejerer indgår en anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Dette kunne fx være, at lejerer 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 begrundet det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Betales der beløb i strid med stk. 1, kan lejerer kræve disse tilbage. Det samme gælder, hvis lejerer 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, så 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 kan ikke 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 huslejenævnssag 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 lejerens ved aftale rettigheder, som går videre end lejelovgivningen, skal lejerens have disse rettigheder tinglyst, for at være beskyttet mod kreditorer, eller godtroende aftaleerhververe.

Nærværende bestemmelse giver lejerens 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 lejerens.

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 lejerens.

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 udlændinge-, integrations- og 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 lejeloven 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, som 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 over ens 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 over ens 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 lejer.

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.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 2.1

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 udlejerens 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 udlejerens 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 § 2.1, 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 udlejerens 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 deklaratoriske udgangspunkt, må om nødvendigt under en retssag løfte bevisbyrden herfor. Kan parten ikke dette, falder man tilbage på lovens deklaratoriske udgangspunkt, jf. stk. 3.

Det er særligt i forhold til de rettigheder, der går videre end lovens deklaratoriske udgangspunkt, at lejeren har interesse i at få en skriftlig aftale. Denne skriftlige lejeaftale kan tinglyses for at opnå beskyttelse mod udlejerens kreditorer, jf. § 7. 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. lejelovens § 69, stk. 3 og § 70, stk. 4.

Et krav om skriftlighed kan opfyldes både i fysisk og digital form. Ved digital skriftlighed forstås et digitalt dokument, som kan gøres læselig ved frembringelse af skrifttegn 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 deklaratoriske regler i lejelovgivningen, finder de deklaratoriske 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. LL § 47, stk. 2 og 3, eller LL § 47 a, eller under hensyn til reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kap. 5.

Bestemmelsen indebærer at lovens almindelige regler om lejefastsættelse finder anvendelse, hvis ikke andet er aftalt. Er lejens størrelse ikke aftalt, angiver denne bestemmelse det deklaratoriske udgangspunkt, at lejens størrelse udgør det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2 og 3 eller 47 a.

Er det lejede omfattet af reglerne om boligregulering, medfører bestemmelsen, at lejens størrelse anses for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til reglerne vedrørende disse, jf. § XYZ.

I stk. 4 foreslås, at ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter BRL § 9, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter BRL § 7, 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 BRL § 7.

Det foreslås, at udlejeren – i tilfælde hvor afkastet af ejendommens værdi beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2 – i lejeaftalen for det første skal give lejeren oplysning om, hvornår den aktuelle leje for lejemålet senest er fastsat med udgangspunkt i boligreguleringslovens § 7. Udlejers oplysningspligt gælder således uanset, om den aktuelle leje er fastsat med udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 1, eller er nedsat til det lejedes værdi jf. boligreguleringslovens § 7, 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. boligreguleringslovens § 7, stk. 1, og boligreguleringslovens § 9, stk. 2.

Slutteligt skal udlejeren oplyse, om den aktuelle leje er nedsat i henhold til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 2, og om det er udlejeren selv eller huslejenævnet/retten, der har foretaget nedsættelsen. Oplysningen har relevans for lejeren, idet lejeren så ved, om lejen kunne være højere efter beregningen i BRL § 9, stk. 2.

Det følger af lejelovens § 4, stk. 1, at udlejeren kun skal give disse oplysninger skriftligt, hvis lejeren kræver det, men det kan give anledning til bevismæssige problemer for udlejer, såfremt oplysninger alene er givet mundtligt.

Undlader udlejeren at overholde sin oplysningspligt efter denne bestemmelse, kan der ikke varsles huslejestigning efter BRL § 9, stk. 2, men udlejeren må i stedet nøjes med huslejestigning efter de almindelige regler om stigninger i omkostningerne, jf. BRL § 7, stk. 5.

For at et lejemåls leje kan fastsættes efter BRL § 9, stk. 2, skal ejendommen, hvori lejemålet er beliggende, være taget i brug efter 1963, jf. BRL § 9, stk. 2.

I stk. 5 foreslås, at for lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. BRL § 9 a, 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 BRL § 9 a, stk. 1, nævnte 2 årsperiode udløber.

BRL § 9 a giver udlejeren mulighed for i en periode på 2 år ikke at varsle omkostningsbestemt leje, men i stedet lade lejen regulere 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 BRL §§ 18 og 18 b og LL § 22 ligesom den heller ikke vedrører afkastberegningen efter BRL § 9 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 § 2.2.

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 udlejerens 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 kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Efter den gældende lejelovs § 4 b, stk. 2, kan der, hvis udlejerens helt eller delvis har undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, ikke opkræves lejeforhøjelse efter § 58 a. 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 § 2.2, stk. 1, nr. 1, foreslås, at for lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om privat byfornyelse, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter disse regler.

Det foreslås, at en ny lejer i lejeaftalen udtrykkeligt skal oplyses om, at der i ejendommen er gennemført forbedringer efter reglerne om privat byfornyelse.

Efter § 47, stk. 1, litra g, 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 og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter lov om byfornyelse, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter disse regler.

Det foreslås, at en ny lejer i lejeaftalen udtrykkeligt skal oplyses om, at der i ejendommen er gennemført forbedringer som aftalt boligforbedring.

Efter § 47, stk. 1, litra f, 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, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter LL § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter denne regel.

Det foreslås, at en ny lejer i lejeaftalen udtrykkeligt skal oplyses om, at der i ejendommen er gennemført energiforbedringer som aftalt grøn byfornyelse.

Efter § 47, stk. 1, litra b, 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 LL § 58 a.

Udlejeren kan i henhold til nærværende bestemmelse ikke opkræve lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse, i kapitel 5 i lov om byfornyelse eller efter § 58 a, hvis udlejeren ikke udtrykkeligt har oplyst om, at lejemålet er ombygget efter lov om privat byfornyelse, i kapitel

5 i lov om byfornyelse eller efter det tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse, at der er beregnet lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse, i kapitel 5 i lov om byfornyelse eller efter § 58 a, størrelsen af tilskud i tilskudsperioden og aftrapningsperioden og størrelsen af tilskud pr. aftalt betalingstermin udlejerens og lejers imellem.

Udlejeren vil trods manglende opfyldelse af formalia over for en lejer kunne opkræve den aftalte lejeforhøjelse efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 6 a om aftalt boligforbedring i lov om byfornyelse 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. LL § 6, 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 begrundet det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente, jf. lejelovens § 6, 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 2.2.1.1. og 2.2.2.2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 2.3

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 § 2.3, stk. 1, 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. 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.

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 bestemmelsen

er det alene muligt at opsiges 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.

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 **LL § 87 og LL § 93, 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 opsig 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 § 2.4

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. Udlændinge- integrations- og 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 § 2.5, 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 udlejerens 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 udlejerens 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 lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.

Bestemmelsen indebærer ikke, at lejeaftalen er ugyldig i sin helhed, men alene at vilkår i lejeaftalen, som er ugunstige for lejeren ved, at de pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, er ugyldige.

Ved bestemmelsens anvendelse af begrebet loven skal forstås ikke blot lejelovgivningen, men tillige de formueretlige regler.

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 den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse forventes der fastsat bekendtgørelsesregler svarende til gældende regler om bl.a. 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 lejereren større forpligtelser eller giver lejereren 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 § 2.5

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 lejereren eller at betinge sig, at lejereren 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 begrundet 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 § 2.5, stk. 1 foreslås, at det ved udlejning til beboelse, eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold ikke er 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 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 overfor den person, der besidder dispositionsretten over lejemålet. Det kan, udover udlejereren 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 lejereren 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 løsøre genstand, 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 imod 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 udlejerens betingelser lejerforholdet af, at lejeren skal indgå anden retshandel, er retsvirkningen, at betingelsen er ugyldig. Retshandlen skal således gå tilbage, hvilket medfører, at hele det betalte 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 begrundet 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. lejelovens § 113 a, stk. 3, 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 § 2.6.

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 § 2. 6, 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 den foreslåede bestemmelse.

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

udlejerens 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 lejerens kendskab. Indtil dette tidspunkt vil meddelelsen kunne tilbagekaldes, og udlejerens 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 lejerens misligholdelse af lejeaftalen, som derved giver udlejerens 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 udlejerens 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. Udlejerens 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 straffeansvar på mange områder må være det primære.

Forslaget indebærer, at den gældende lejelovs § 6 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. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 2.7.

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 § 2.7, stk. 1, foreslås, at 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.

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 beskyttet, er bl.a. krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje, jf. lejelovens § 47, stk. 3, tilbagebetaling af ulovlig dusør, jf. lejelovens § 6, stk. 3, og tilbagebetaling af for meget betalt a conto-bidrag til forbrug, jf. lejelovens § 45 a, 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 lejerens bliver tilkendt i forbindelse med søgsmål efter denne paragraf, er efter retspraksis også beskyttet af bestemmelsen som et accessorium til lejerens krav.

Bestemmelsens 2. pkt. beskytter lejerens 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, modsat 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. Opremsningen er ikke udtømmende.

Reglerne beskytter kun lejere, der har kontraktretlig relation til udlejer. Fremlejetagere er således ikke beskyttet af bestemmelsen. Bestemmelsen beskytter endvidere kun rettigheder for den lejer, der har opnået den faktiske lejeret til lejemålet. Hvor udlejerens 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. lejelovens § 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 lejerens 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 gældende bestemmelse nu eksplicit af bestemmelsens 2. led. Lejerens krav mod udlejerens 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. Lejerens 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 efter lejelovens § 106 har kompetence til at behandle en tvist som første instans, skal lejerens indbringe tvisten for nævnet, jf. lejelovens § 107, 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. lejelovens § 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. lejelovens § 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. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til § 2.8.

Efter den gældende lejelovs § 8 kan reglerne i §§ 4-6 og i § 7, stk. 1, ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

I § 2.8 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens.

Alle regler i lejelovens kapitel 2 er med forslaget gjort ufravigelige til skade for lejerens. Der er tale om § 4, om lejeaftalens udformning, §§ 4 a og 4 b, om udlejerens oplysningspligt ved udlejning af ombyggede lejemål efter lov om privat byfornyelse eller lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 5 om anvendelse af blanketter og § 6 om ulovlig dusør. Endvidere er § 7, stk. 1 om beskyttelse af lejerens krav uden tinglysning samt § 7, stk. 2 om, at lejerens skal gøre sit krav gældende inden et år fra ophørstidspunktet også ufravigelige.

Der er med forslaget taget hensyn til § 7, stk. 3, hvorefter lejerens kan tinglyse aftalte videregående rettigheder. Retten til at tinglyse videregående rettigheder følger allerede af tinglysningsloven, hvilket er en rettighed udlejerens og lejerens ikke har mulighed for at fravige. Det vil således allerede efter gældende regler ikke være muligt gyldigt at aftale, at lejerens ikke må tinglyse videregående rettigheder, som lejerens har opnået gennem aftale. Det findes heller ikke hensigtsmæssigt, at lejerens skal kunne give afkald på sådanne rettigheder, eftersom aftalte videregående rettigheder ikke vil have nogen faktisk legal gyldighed ved ejerskifte, hvis lejerens ikke kan tinglyse dem.

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

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 2.2.1.6. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Kapitel 3

Omkostningsbestemt husleje

Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

§ 3.1. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. **BRL § 8**, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. **BRL § 9**. 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 **LL § 47, stk. 2 og 3**, jf. dog stk. 3-6, § 3.3, stk. 1, og **LL § 73, stk. 3**. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i **LL § 58** væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.271 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 259.699 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af **LL § 58, stk. 3, 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. **§ 25.1**. 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 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. **LL § 58**, 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 **kapitel 6 a**. 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, jf. **§ 25.1**.
- 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. **BRL § 4 a** finder ikke anvendelse for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt.

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.**

§ 3.2. Ved tvister om lejefastsættelse efter **BRL § 5, 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. **LL § 47, stk. 2 og 3**, ses bort fra:

- 1) Lejemål, der er forbedret efter **LL § 58, stk. 3**, og **LL § 62 b**.
- 2) Lejemål omfattet af **kapitel 3**.
- 3) Lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og bolig-forbedring, 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 **BRL § 18 b** og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) Lejeforhøjelse efter **BRL § 27, stk. 2**, og efter **LL § 58, stk. 3**, **LL § 58 a** og **LL § 62 b** og forbedringer efter **BRL § 46 a, stk. 3**, **LL § 58, stk. 3**, og **LL § 62 b** og **kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer**,
- 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.

§ 3.3. Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til **BRL § 5, stk. 2**, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter **BRL § 5, 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 **BRL § 5, 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. **LL § 106, nr. 3**. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. **LL § 19, stk. 3**, kan der ikke opkræves husleje efter **BRL § 5, 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 **BRL § 5, stk. 1**.

§ 3.4. 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 **BRL § 5, stk. 1-12**.

§ 3.5. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. **BRL § 8**, og afkast af ejendommens værdi, jf. **BRL § 9**, kan udlejerens forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter **BRL § 5, stk. 2**. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder **BRL § 5, stk. 12**, 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 **BRL § 9, 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 **LL § 50**, hvor afkastet er beregnet efter **BRL § 9, 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 udlejerens senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. **BRL § 26, stk. 2-4**, finder tilsvarende anvendelse. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

Stk. 5. Har udlejerens helt eller delvist undladt at give de i **LL § 4, stk. 5**, 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. **BRL § 17** finder tilsvarende anvendelse.

Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejemålsbudget

§ 3.6. 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 **LL § 22** og **§§ 18 og 18 b** i denne lov, jf. dog **BRL § 18 a, stk. 2**.

Stk. 2. Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af **LL § 51, stk. 3 og 4**, optages ikke på budgettet.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejerens. Såfremt udlejerens afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejerens at antage et af

beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejerens 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 legebudget

§ 3.7. 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 udlejerens 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 udlejerens for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejerens løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejerens 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 § 25.2.

Lejeregulering efter nettoprisindeks

§ 3.8. Udlejeren kan i stedet for regulering efter BRL § 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 BRL § 15 a eller lejelovens LL § 53, stk. 2. Ved 2-årsperiodens udløb skal udlejeren beregne lejen efter BRL § 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 BRL § 7, 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 BRL § 7.

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 BRL § 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.

Fordeling af lejeforhøjelse på lejlighederne

§ 3.9. 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 og § 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.

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

§ 3.10. 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 §§ 18 og 18 b og § 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.

Stk. 3. Lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jf. BRL § 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.

Varsling af lejeforhøjelse

§ 3.11. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter BRL § 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.

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.

§ 3.12. I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter BRL § 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.

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 **BRL § 15**.

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

Lejeforhøjelse ved forhøjet afsætning til vedligeholdelse

§ 3.13. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i **BRL §§ 18 og 18 b** og de i **LL § 22** nævnte afsætningsbeløb, kan uanset bestemmelserne i **BRL §§ 12 og 13** gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Huslejeregulering og opsigelsesbeskyttelse for enkeltværelser

§ 3.14 Reglerne i **§§ 3.15-3.17** gælder for udlejning af de værelser, der ikke er omfattet af reglerne i **kapitlerne II-IV A**.

§ 3.15 Finder lejerne, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan lejerne indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter **§ 49 i lov om leje** samt lejevilkårene.

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

§ 3.16 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.

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

Huslejenævnets kompetence

§ 3.18 Indbringes krav om lejeforhøjelse efter BRL § 12, stk. 2, eller efter BRL § 13, 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. BRL § 12, stk. 1, og BRL § 13, 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.

§ 3.19 På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter BRL § 14, stk. 1, afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. § 14, 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 VII i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter LL § 41, stk. 3, uenighed om lejerens ret efter LL § 29, stk. 9, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til LL § 66 a er åbenbart urimelig, og lejeforhøjelser varslet efter BRL §§ 9 a eller 13 a.

Straf

§ 3.20 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 BRL § 5.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 3.15, eller som i strid med § 32 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.

§ 3.17. 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 begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Fravigelighed

§ 3.18. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Almindelige bemærkninger

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.

Af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, følger, at ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, 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 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.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 3, 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. 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.«

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 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.

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 hensiddens 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 kapitel 6 a. 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.

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 kapitel 6 a 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.

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.

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.

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.

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, § 58 a og § 62 b i lov om leje, kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer 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.

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, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 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.

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.

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.

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 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 § 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.

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 lejeren 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.

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 lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

2.3.1.3. Driftsudgifter i det omkostningsbestemte huslejembudget

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.

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.

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 udlejerens. Såfremt udlejerens afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejerens at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejerens antagne.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 8, stk. 4, gælder stk. 3 ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

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.

2.3.1.4. Afkast i det omkostningsbestemte lejembudget

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.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 2, at udlejerens 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

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.

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.

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.

Endelig fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 7, 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 lovebekendtgørelse 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.

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 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 udlejerens 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 udlejerens i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejerens 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 udlejerens 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.

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.

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 udlejerens, 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.

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.

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 legebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

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.

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.

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 varslingskravet er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

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 varslingskravet 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.

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.

Af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 4, fremgår, at såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens varslings 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 han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

I henhold til den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 5, gælder, 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 § 15.

Endelig følger det 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.

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.

2.3.1.10. 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 lejer, 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 udlejer bebor, og som er beliggende i en reguleret kommune.

For sådanne enkeltværelser, som benævnes accessoriske enkeltværelser, gælder, at lejen ikke er omkostningsbestemt, men fastsættes efter den gældende lejelovs § 47 ff. Det samme gælder for enkeltværelser til beboelse i 80 pct.-ejendomme, jf. BRL § 4, stk. 3.

Lejefastsættelse og varslings af lejeforhøjelse sker efter reglerne i kapitel 4 om lejefastsættelse efter det lejedes værdi. Reglerne finder både anvendelse ved fremlejemål og ved direkte udlejning mellem ejeren og lejer.

For accessoriske enkeltværelser i småhusejendomme i regulerede kommuner finder reglerne i kapitel IV A om huslejeregulering for mindre ejendomme anvendelse.

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. §§ 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 nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

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.

Det fremgår af § 33 i den gældende boligreguleringslov, 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.

2.3.1.11. 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.

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.

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.

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.

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.

2.3.1.12. 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 lejer 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 den 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 den gældende § 34, stk. 2, i boligreguleringsloven, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

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 lejerens i strid med huslejenævnets bestemmelse om, at lejeforholdet ikke kan opsiges.

2.3.1.13. 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 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.

Det fremgår 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.

Endelig fremgår det af den gældende § 34, stk. 3, i boligreguleringsloven, at lovens § 17 finder tilsvarende anvendelse.

2.3.1.14. 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 lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse foreslås med enkelte redaktionelle og sproglige justeringer videreført i den foreslåede kapitel 5.

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 energimærkningsskalaen 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 huslegebudget

Den gældende boligreguleringslovs regler om de driftsudgifter, som kan medtages i det omkostningsbestemte huslegebudget, 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 legebudget

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 husleje-forhøjelse på beboelseslejlighederne i ejendommen foreslås videreført i det foreslåede kapitel 3.

Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retsstilling.

3.5.2.7. Fordeling af budgetudgifter i blandede ejendomme

Den gældende boligreguleringslovs regler om fordeling af den omkostningsbestemte husleje-forhøjelse 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 husleje-forhøjelse 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. Huslejerregulering 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.

2.3.2.11. 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.

2.3.2.12. 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.

2.3.2.13. 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.

2.3.2.14. 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.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 3.1.

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.

Efter 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.

Efter 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 udlejerens senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 4, finder stk. 2 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.

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 hensiddende 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 kapitel 6 a. 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.«

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 6, finder stk. 2 alene 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 kapitel 6 a 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 § 5, 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. § 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 lejemåls andel af ejendommens driftsudgifter. Såfremt lejemålet er forbedret, kan der til lejen lægges en beregnet forbedringsforhøjelse. Forhøjelsen vil som hovedregel være beregnet efter LL § 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.

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 LL § 47, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 3.3, stk. 1, og LL § 73, stk. 3. 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 2.271 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 259.699 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af LL § 58, stk. 3, 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 udlejerens 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 2.271 kr. pr. m² eller 259.699 kr. i alt. Forbedringsudgiften opgøres efter principperne i § 58 i lov om leje. 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 udlejeren 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 § 73, stk. 3, i lejeloven indebærer, at det tillige er en betingelse for, at udlejeren i forbindelse med et bytte kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse 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 den foreslåede bestemmelse. 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 LL § 73, stk. 3 og 4.

Forbedringerne må ikke være omfattet af LL § 58, stk. 3, 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 § 58, stk. 3, om totaløkonomisk rentable energiforbedringer eller efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i lejelovens § 58 a og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan de

afholdte udgifter ikke medtages i den samlede forbedringsudgift, når det skal afgøres om investeringskravet er opfyldt. Kun hvis udlejerens 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

De beløbsgrænser, som udlejerens skal opfylde for at kunne benytte ordningen, er fastsat i 2020-niveau og reguleres hvert år efter reglerne i kapitel 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.

Det er foreslået, at det ved genudlejning af et lejemål, som er gennemgribende moderniseret, er 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 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. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejerens senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

I stk. 4, 1. 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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at adgangen til at fastsætte lejen efter bestemmelserne i § 5, 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 lovforslagets fremsættelse, først kunne forøge lejen efter § 5, 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 lovforslagets fremsættelse, jf. lovforslagets § 3, og der sker genudlejning af det gennemgribende forbedrede lejemål.

Med henblik på at sikre, at bestemmelserne om karensperioden finder konsekvent og systematisk anvendelse på lejemålsmarkedet, 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 § 5, stk. 2.

Karenperioden indebærer, at der ikke kan indgås lejeaftaler efter § 5, stk. 2, hvis lejeperioden starter inden udløbet af karenperioden. Der er derimod ikke noget til hinder for, at lejeaftalen efter § 5, 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 § 5, 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 boligreguleringsloven og således sikre en konsistent anvendelse af karenperioden, idet reglerne både vil omfatte den direkte overdragelse af et lejemål (f.eks. en lejlighed) eller en fast ejendom, der i sig selv ikke er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser, men hvor der forefindes et eller flere lejemål i den faste ejendom, som er omfattet af boligreguleringsloven. 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 boligreguleringslovens § 5, 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 de foreslåede bestemmelser, 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 f.eks. 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 fuldbydelse 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 f.eks. 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, fuldbydelse 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 fuldbydelse 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 lovens vedtagelse 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 lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Overgangen eller overdragelsen af bestemmende indflydelse over lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet 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 lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

Ligesom der ved en overdragelse af 50 pct. eller mere af ejerandelen til et lejemål eller den ejendom, hvori lejemålet 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 karensperiode 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 økonomiske 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 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 omfattet 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,

hvor i 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 aftens 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 den foreslåede bestemmelse 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 omfattet 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 omfattet 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 **boligreguleringslovens § 5, 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,

hvor i 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 lejemålsmarkedet 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 den foreslåede bestemmelse 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, hvor i 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 § 5, stk. 2, og de tilfælde i stk. 4, nr. 1-8, der udløser et kontrolskifte.

Undtagelserne er nødvendige for at undgå u hensigtsmæssige og disproportionaler konsekvenser af de foreslåede regler om karensperioden, og de skal fortolkes snævert og i overensstemmelse med lovforslagets formål. Det er nødvendigt at begrænse omfanget af undtagelserne med henblik på at sikre en sammenhængende og effektiv varetagelse af det overordnede formål bag lovforslaget.

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 allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, også fremover 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 § 5, stk. 2, inden lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen undtager ligeledes lejemål, som opfylder betingelserne for at blive udlejet efter § 5, 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 hensidden 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 hensidden 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 hensidden 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 frasalgs af koncernselskaber mv., herunder aftaler om overdragelse af fast ejendom og udlejningsejendomme. Overdrages ejendomsretten til en ejendom omfattet af boligreguleringsloven f.eks. mellem to søsterselskaber eller mellem et moderselskab og dets datterselskab, vil der i medfør af den foreslåede bestemmelse 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 lovens ikrafttræden.

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, aktionærerne i boligaktieselskabet, anpartshaverne i boliganpartsselskabet eller til tredjemand, og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før lovens ikrafttræden 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 lovens ikrafttræden den 1. juli 2020.

Derimod vil undtagelsen fra karenperioden ikke gælde for andelsboligforeninger, boligaktieselskaber eller boliganpartsselskaber, der stiftes efter lovens ikrafttræden. Andelsboligforeninger, der stiftes ved overtagelse af en udlejningsejendom efter lejelovens regler om tilbudspligt, efter **lejelovens § 103**, 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 lovens ikrafttræden vil ske til en pris, hvor effekten af karenperioden indgår. En undtagelse fra karenperioden for andelsboligforeninger, der stiftes efter lovens ikrafttræden, 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, 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. LL § 58, 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 kapitel 6 a. 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, jf. § 25.1.

Bestemmelsen indebærer, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, stk. 2, ved en genudlejning inden 5 år fra seneste kontrolskifte, at der skal foretages energiforbedringer af boligdelen af ejendommen på mindst 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal (2020-niveau), eller løfte ejendommens energimærke på energimærkningsskalaen 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 3.000 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.

Beløbet på 3.000 kr. pr m² opgøres i 2020-niveau og reguleres på samme måde som investeringerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, dvs. efter udviklingen i nettoprisindekset.

Forbedringerne må ikke være gennemført med støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a.

Ved gennemførelse af energiforbedringerne efter de foreslåede bestemmelser om totaløkonomisk rentable forbedringer og aftalt grøn byfornyelse, jf. lejelovens § 58, stk. 3 og § 58 a, kan udgifterne til vedligeholdelse ikke medregnes ved opgørelsen af, om investeringskravet er opfyldt. Det skyldes, at investeringskravet på 3.000 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 § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år, for at ejeren herved får adgang til at anvende lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, 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 § 5, stk. 2, eller at perioden skal grænse op til den første genudlejning efter lovens ikrafttræden.

Arealet af boligdelen af ejendommen opgøres efter de regler, der er fastsat i medfør af lejelovens § 115 a og boligreguleringslovens § 66 a. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse

nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler. I opgørelsen af boligdelen af arealet indgår således også 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 boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Arealet af sådanne lejligheder indgår således også ved opgørelsen af, om der er investeret 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen.

Forslaget gælder dog kun lejligheder, der forbedres gennemgribende efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejes efter lovens ikrafttrædelse. Det er således afgørende, om lejeperioden begynder før eller efter lovens ikrafttræden.

Hvis lejeperioden begynder 1. juli 2020, vil lejeforholdet derfor ikke være omfattet bestemmelsen.

Lejemål, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler. Tilsvarende gælder, hvis et lejemål kunne have været udlejet efter § 5, stk. 2, inden lovens ikrafttræden.

For at kunne foretage lejefastsættelse ved genudlejning af en lejlighed efter § 5, 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 forudsætning for opfyldelsen af kravet om, at der inden for en periode på 2 år er investeret 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal i boligdelen af ejendommen på genudlejningstidspunktet.

Når udlejer én gang har investeret 3.000 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. 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. BRL § 4 a finder ikke anvendelse for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt.

Det foreslås derved, at det fremover gøres til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, 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 3.000 kr. pr. m² bruttoetageareal (2020-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 ved lovens ikrafttræden, kan altså ikke benytte bestemmelsen, før alle ejendommens bygninger har opnået et energimærke.

Det er energimærket på tidspunktet for lovens ikrafttræden, som er afgørende ved vurderingen af, om ejendommen på et senere tidspunkt har oplevet et løft på 3 niveauer. For bygninger, som ikke på tidspunktet for lovens ikrafttræden 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, foreslås det, at **boligreguleringslovens § 4 a** ikke skal finde anvendelse ved 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 karensperioden permanent. Dette indebærer, at en aktiv karensperiode ophører, så snart kriteriet er opfyldt, ligesom der ikke starter en ny karensperiode ved senere overdragelser af ejendommen. Såfremt energimærket senere skulle forringes, vil ejendommen dog kunne omfattes af karensperioden 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 foreslås dermed, at det er et vilkår for, at udlejeren kan fastsætte lejen efter **BRL § 5, 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 foreslås, at det er en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i **BRL § 5, stk. 2**, at ejendommen som helhed skal opfylde en energiramme på A-C i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Det foreslås endvidere, at ejeren af en ejendom, der ikke har en energimærkning på A-C, i stedet kan få adgang til at anvende reglerne i boligreguleringslovens **§ 5, 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 **BRL § 5, stk. 2**, foreslås, at 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 skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor en gennemgribende forbedret lejlighed udlejes med lejefastsættelse efter stk. 2.

Hvis udlejeren har gennemført totaløkonomisk rentable energibesparelser efter **LL § 58, stk.3**, eller aftalt grøn byfornyelse efter **BYF kap.**, 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. **§ 47, stk. 1, litra a, i lov om leje** skal ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer efter **§§ 58, stk. 3, og 58 a i lov om leje**. 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 frede 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 § 3.2.

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, § 58 a og § 62 b i lov om leje, kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer 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.

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, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 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 § 3.2, stk. 1, foreslås, at udlejeren ved tvister om lejefastsættelse efter BRL § 5, 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 BRL § 5, 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 BRL § 40, stk. 1, 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 BRL § 5, stk. 2, er det afgørende for ordningens anvendelse, at udlejeren har forbedret lejemålet for de mindstebeløb, som er fastsat i BRL § 5, stk. 2, og at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år.

Til brug for afgørelsen af, om lejen kan fastsættes efter BRL § 5, 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, og det foreslås derfor, at udlejeren skal fremlægge en sådan dokumentation. Fremlægger udlejeren ikke dokumentation - uanset årsagen hertil - skal lejen i stedet fastsættes efter 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 f.eks. et bankkontoudtog. En erklæring fra en bygningssagkyndig 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 udlejerens 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 **BRL § 5, stk. 2**, i tilfælde, hvor lejemålet utvivlsomt er forbedret i et omfang, som opfylder beløbskravene i **BRL § 5, stk. 2**, men ikke er i stand til at fremlægge den fornødne dokumentation for arbejderne i form af fakturaer m.v., foreslås dog, at **BRL § 5, 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 foreslåede modifikation til hovedreglen om dokumentation er det tilsigtet at give udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens derimod kunne benytte sig af de sædvanlige bevismidler. Også her gælder de ovenfor nævnte skærpede beviskrav.

Det er endvidere foreslået, at det ved indbringelse af en sag om lejefastsættelse efter **BRL § 5, stk. 2**, for boligretten påhviler udlejerens at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi. Det vil således altid, uanset hvem af parterne der indbringer sagen, påhvile udlejerens 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 **LL § 58, stk. 3**, og **LL § 62 b**.

2) Lejemål omfattet af **kapitel 5**.

3) Lejemål omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og bolig-forbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse.

Det følger således af forslaget, at der ved sammenligningen skal ses bort fra lejemål, hvor udlejerens har udført totaløkonomisk rentable energiforbedringer, og beregnet lejeforhøjelsen herfor efter **LL § 58, stk. 3**, og beboelseslejligheder, hvor lejeren og udlejerens efter **LL § 62 b** 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 **BRL 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 **BRL § 18 b** og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,

2) lejeforhøjelse efter **BRL § 27, stk. 2**, og efter **LL § 58, stk. 3**, **LL § 58 a** og **LL § 62 b** og forbedringer efter **LL § 46 a, stk. 3**, **LL § 58, stk. 3**, og **LL § 62 b** og **kapitel 6 a** i lov om byfornyelse og udvikling af byer,

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 det i nr. 1 foreslåede skal der ses bort fra den del af lejen, som vedrører afsætning **BRL efter § 18 b** 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 **§ 18 b** nævnte vedligeholdelseskonto.

Efter det i nr. 2 foreslåede skal der ses bort fra de særlige lejeforhøjelse efter **BRL § 27, stk. 2**, og efter **LL § 58, stk. 3**, **LL § 58 a** og **LL § 62 b** og den særlige type af forbedringer efter **LL § 46 a, stk. 3**, **LL § 58, stk. 3**, og **LL § 62 b** og **kapitel 6 a** i lov om byfornyelse og udvikling af byer. 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 det i nr. 3 foreslåede, 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 **LL § 47, 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 § 3.3.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 7 gælder, at hvis udlejerens vil indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og det er den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejerens, 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. 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 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 stk. 1.

I **§ 3.2, stk. 1**, foreslås, at hvis udlejerens vil indgå en lejeaftale i henhold til **BRL § 5, stk. 2**, og det er den første udlejning af det pågældende lejemål efter **stk. 2**, skal udlejerens, 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. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. **LL § 106, nr. 3**. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. **LL § 19, stk. 3**, kan der ikke opkræves husleje efter **stk. 2**, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der ikke sker udlejning af lejemål efter **§ 5, stk. 2**, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler.

Den foreslåede ordning giver således lejerne mulighed for at sikre, at vedligeholdelsesmangler afhjælpes, før udlejerens indgår en ny lejeaftale efter **§ 5, stk. 2**, for et gennemgribende forbedret lejemål. Ordningen finder anvendelse i forbindelse med den første udlejning efter forbedringernes gennemførelse, hvor lejen ønskes fastsat efter **§ 5, stk. 2**. Ordningen vedrører ikke erhvervedelen 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 **BRL § 5, stk. 2**. Orienteringen skal indeholde oplysning om, hvilken eller hvilke lejligheder der er eller vil blive forbedret og udlejet efter **BRL § 5, 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 udlejer.

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, kan udlejer vælge enten at give orienteringen til beboerrepræsentanterne eller til samtlige lejere. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal orienteringen gives til samtlige beboelseslejere.

Der er ikke foreslået formkrav til udlejerens orientering af lejerne, men ønsker udlejer 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 udlejer gennemføre udlejningen efter **BRL § 5, stk. 2**. Beboerrepræsentanterne eller den enkelte lejer kan ikke herefter ved en senere genudlejning af det pågældende lejemål indbringe en sag efter det foreslåede, men sag om vedligeholdelsesmangler kan dog fortsat indgives efter de almindelige regler herom. Sag kan først indbringes, når udlejer orienterer om, at der på ny vil ske udlejning efter **BRL § 5, stk. 2**, af andre lejemål i ejendommen.

Vilkåret om huslejeaflysning efter **§ 5, stk. 2**, er ugyldigt, såfremt udlejer ikke iagttager kravet om at give beboerrepræsentanterne eller lejerne orientering om en påtænkt udlejning efter **§ 5, stk. 2**. I så fald skal lejen fastsættes efter **§ 5, stk. 1**, fra aftaletidspunktet.

Har udlejer indgået ny lejeaftale efter **§ 5, stk. 2**, inden huslejenævnets afgørelse foreligger, og resulterer huslejenævnets vurdering i, at der foreligger vedligeholdelsesmangler, kan lejen ikke beregnes efter **§ 5, stk. 2**, og skal i stedet beregnes efter **§ 5, stk. 1**, fra aftaletidspunktet, og indtil manglerne er afhjulpet. Det samme gør sig gældende, hvis udlejer indgår aftale i henhold til **§ 5, stk. 2**, efter, at huslejenævnet har truffet afgørelse om, at ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler, uden at manglerne er afhjulpet. Lejer af det gennemgribende forbedrede lejemål kan i disse tilfælde forlange lejen fastsat efter **§ 5, stk. 1**.

Fremgangsmåden ved indbringelse af en sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler efter den foreslåede ordning følger de regler, som gælder for indbringelse af sager efter **BRL § 22**.

De vedligeholdelsesmangler, som skal indgå i huslejenævnets vurdering, vedrører mangler, som det påhviler udlejer at udbedre, på tag og fag samt fælles- og adgangsarealer, herunder fundament, facade, skorsten, vinduer, port, trappe og opgangspartier. Det foreslås således, 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. Det foreslås som en sproglig tilpasning, at formuleringen "indgås lejeaftale efter stk. 2" i 5. pkt. erstattes med "opkræves husleje efter stk. 2", der afspejler fortolkningen i praksis. Der er ikke med ændringen tiltænkt nogen ændring af retsstillingen.

I stk. 2 foreslås, at 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 **BRL § 5, stk. 1**.

Med forslaget pålægges udlejeren en pligt til at sørge for, at den gennemgribende forbedring af lejemålet opretholdes.

Forslaget skal ses i sammenhæng med, at **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.

Forslaget 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 den foreslåede ordning, 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 lejerens side, vil udlejeren kunne indbringe sag herom for huslejenævnet efter de almindelige regler om lejerens pligt til vedligeholdelse.

Det er foreslået, at manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring medfører, at lejen efterfølgende skal beregnes efter **BRL § 5, 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 foreslået, 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.

Resultater 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 § 5, stk. 1, det vil sige som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Udlejer kan ved næste genudlejning på ny anvende § 5, 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 lejer og udlejer indgår aftale herom. Udlejer 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 § 3.4.

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 lejer 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 § 3.4, stk. 1, foreslås, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejer 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 særftaler 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.

Lejer 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 **BRL § 5, stk. 1-11**.

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 lejeres 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 § 3.5.

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 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 § 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 lejer 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 lejer kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

I § 3.5, stk. 1, foreslås, at hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkast af ejendommens værdi, jf. § 9, 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.

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 foreslås, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 5, stk. 2. 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 § (9, stk. 4).

Reglen indebærer, at det lejedes værdi udgør den absolutte overgrænse for lejeforhøjelser som følge af stigende driftsudgifter.

Det følger af forslaget, 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 foreslås samtidig fastsat særlige regler for beregning af afkast i sådanne ejendomme, jf. BRL § 9, stk. 3 og 4, og for at undgå, at disse særlige afkastberegninger bliver gjort illusoriske af det lejedes værdi som overgrænse foreslås, 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 LL § 50, hvor afkastet er beregnet efter BRL § 9, 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

Bestemmelsen omfatter lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 1963. I sådanne ejendomme med den særlige afkastberegning efter § 9, 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 lejereren ved lejeaftalens indgåelse ikke havde kendskab til.

Det foreslås derfor, at udlejerens, 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 2020-niveau, skal underrette lejereren 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 foreslås, at hvis udlejerens helt eller delvist har undladt at give de i § 4, stk. 5, i lejeloven 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. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

I LL §§ 4, stk. 5, er det foreslået, at hvis udlejerens vil opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter BRL § 9, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7. 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 BRL § 7, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse 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. Udlejerens vil således skulle udarbejde et huslejemålsbudget for driftsudgifter på aftaletidspunktet og tilsvarende for driftsudgifterne på det tidspunkt, hvor huslejen ønskes forhøjet.

Hvis udlejerens har forhøjet lejen udover dette maksimum, kan lejerens forlange, at udlejerens betaler det for meget betalte tilbage. Krav herom skal jf. BRL § 17 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 § 5, stk. 2, hvor det lejedes værdi er fastlagt ved en henvisning til LL § 47, stk. 2. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændring i retsstillingen.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.2 og 2.3.2.2.

Til § 3.6.

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 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.

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 § 3.6, 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 lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter LL § 22 og BRL §§ 18 og 18 b, jf. dog § 18 a, 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 vedrørende 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 LL § 51, stk. 3 og 4, ikke optages på budgettet.

Det følger af LL § 51, stk. 3, at reglerne i LL § 50 i lejeloven, der vedrører lejeforhøjelse som følge af stigende ejendomsskatter, også gælder for udgifter til projektmateriale udarbejdet af en byggesagsrådgiver, jf. § 4, stk. 1, 2. og 3. 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 i fællesskab med ejeren har udpeget byggesagsrådgiveren efter § 4 i lov om privat byfornyelse, og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

For at sikre, at denne lejeforhøjelse ikke fordeles på samtlige lejemål via huslejebudgettet foreslås, 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 forslaget 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 (reste ejendommen) 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 foreslås, at der i huslejembudgettet 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 § 3.7.

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 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.

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 indeksslån 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 lovbekendtgørelse 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 § 3.7, 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. 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.

Den foreslåede ordning 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.

Med det foreslåede *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 **LL §§ 53a-53e**.

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 i *stk. 5* foreslåede alternative afkastberegning 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 **LL § 58, 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 lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. Beløbet i 1. pkt. reguleres efter reglerne i **§ 25.2**.

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 **BRL § 9, stk. 7**, og den bundne og den frie

vedligeholdelseskonto efter **BRL § 18 og 18 b** 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 § 3.8.

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 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 § 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 **§ 3.8, stk. 1, 1. og 2. pkt.**, foreslås, at udlejeren i stedet for regulering efter **BRL § 7** 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 foreslås, at give 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 den foreslåede ordning skal bruges.

Det foreslås, at 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 **§ 7**. Beregningen skal sammen med

oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, sendes til lejeren 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 udlejer 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 § 7, 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 § 8, 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 BRL § 15 a eller LL § 53, stk. 2.

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 LL §§ 50-52, mens afkastet reguleres efter BRL § 9, 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 § 5, stk. 2, kan dog fortsat reguleres efter § 53, stk. 2, 2. pkt. LL om lejeregulering efter nettoprisindeks, som omfatter hele lejen. Beslutning om indeksregulering af lejen omfatter heller ikke lejemål, hvor der efter § 53, stk. 3-6 LL 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 BRL § 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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at udlejer ved 2-årsperiodens udløb skal beregne den aktuelle omkostningsbestemte husleje efter BRL § 7, det vil sige på grundlag af de aktuelle driftsudgifters størrelse. Beregningen skal udlejer fremsende til lejeren således, at den kommer frem inden 2-årsperiodens udløb. Samtidig med fremsendelse af beregningen skal udlejer oplyse lejeren 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 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.

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 besluttet 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 BRL § 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.

Lejen kan ikke samtidigt reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt husleje og efter reglerne om regulering efter nettoprisindeks. Det er derfor foreslået, at lejeforhøjelse, beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. BRL § 7, 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 BRL § 15, stk. 1, indbringe en varsling efter nettoprisindeks for huslejenævnet. Ligeledes har beboerrepræsentanterne, jf. BRL § 15, 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 **BRL § 5, stk. 1**, foreslås i **LL § 4, stk. 8**, at udlejerens 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 års-perioden 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 § 3.9.

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 **§ 3.9, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 **§§ 18 og 18 b og § 22 i lov om leje**, 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 **§§ 18 og 18 b og § 22 (LL)**, 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 lejereren.

Formålet med forslaget 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 ejendomme fx øgede vedligeholdelsesudgifter, og der skal derfor ses bort herfra. Bestemmelsen tager særligt sigte på øget brugsværdi i form af videregående rettigheder for lejereren 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 § 3.10.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 11, stk. 1, skal der for husrum, der benyttes af udlejereren, 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 legebudgettet for de i bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

I § 3.10, stk. 1, foreslås, at for husrum, der benyttes af udlejereren, 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.

Forslaget indebærer, at der på budgettet skal medtages en beregnet lejeindtægt for lokaler, der udlejes som erhvervslejemål eller separate enkeltværelser, samt for lokaler, som udlejerens selv benytter. Denne del af ejendommen betegnes almindeligvis som erhvervedelen. Den beregnede lejeindtægt opgøres som den arealmæssige andel af budgetudgifterne.

I stk. 2 foreslås, at for ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter BRL §§ 18 og 18 b og LL § 22 afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, skal fordelingen af afsætningsbeløbene ske efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Det foreslåede svarer til det, der er foreslået i § 3.7, stk. 1, 4. pkt. om fordeling af vedligeholdelseshensættelser imellem beboelseslejligheder, hvor lejernes vedligeholdelsespligt er forskellig. Forslaget indebærer således, at der til beboelsedelen 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. BRL 4, stk. 4, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på legebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

Forslaget vedrører de såkaldte separate enkeltværelser (klubværelser). Det følger af forslaget, at 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 § 3.11.

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 udlejerens inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

I § 3.11, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at i ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter BRL § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Bestemmelsen omhandler varslings af omkostningsbestemt husleje-forhøjelse, jf. BRL § 7, i ejendomme uden beboerrepræsentation. Det foreslås, at 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 lejerer 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. **LL § 4, stk. 2.**

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 lejerer, 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.

Den foreslåede bestemmelse indeholder kravet til udlejerens klagevejledning til lejerer, 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 § 3.12.

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 varslingskravet 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 udlejer senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingskravet 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 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.

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 udlejer 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 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 § 15.

Endelig følger af den gældende boligreguleringslovs § 13, stk. 6, at meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingskravet efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

I § 3.12, stk. 1, 1.-3. pkt., foreslås, 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.

Bestemmelsen omhandler varsling af omkostningsbestemt huslejekforhøjelse, jf. BRL § 7, i ejendomme med beboerrepræsentation. Beboerrepræsentation kan oprettes i den enkelte ejendom efter reglerne i LL § 64. Der henvises til bemærkningerne til § 3.8, 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 foreslås 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.

Det foreslås, at udlejerens 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 de foreslåede krav til forvarsling, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Hensigten med forslaget 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 det foreslåede, 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 **BRL § 15**.

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 § 3.13.

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 udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

I § 3.13 foreslås, at krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i BRL §§ 18 og 18 b og de i LL § 22 nævnte afsætningsbeløb, uanset bestemmelserne i BRL §§ 12 og 13 kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Den foreslåede bestemmelse 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 BRL § 7, stk. 3, 3 måneder.

Udlejeren er som følge af bestemmelse ikke forpligtet til at følge fremgangsmåden i BRL §§ 12 og 13 men kan benytte den i bestemmelsen fastlagte enklere varslingsmetode.

Lejerne har som ved varsling efter BRL §§ 12 og 13 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 § 3.14.

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 § 3.14 foreslås, at reglerne i §§ 3A.2-3A.5 gælder for udlejning af de værelser, der ikke er omfattet af reglerne i kapitlerne II-IV A.

For en afgrænsning af enkeltværelser i forhold til lejligheder og klubværelser henvises til afsnit 2.3.1.10 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 2.3.1.10. og 2.3.2.10. i de almindelige bemærkninger.

Til § 3.15.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 31, stk. 1, 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.

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 § 3.15, stk. 1, foreslås, at finder lejeren, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 49 i lov om leje 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 udlejerens bebor, gælder en lempeligere adgang til at opsiges lejen, end der gør for andre lejemål. Udlejerens 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 2.3.1.10. og 2.3.2.10. i de almindelige bemærkninger.

Til § 3.16.

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 § 3.16 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 § 3.15 nyder lejer 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 udlejer opsiges lejer 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 2.3.1.10. og 2.3.2.10. i de almindelige bemærkninger.

Til § 3.17.

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 § 3.17 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 lejerens 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 § 3.15. 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 2.3.1.10. og 2.3.2.10 i de almindelige bemærkninger.

Til § 3.18.

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 § 3.18, stk. 1, foreslås, at indbringes krav om lejeforhøjelse efter BRL § 12, stk. 2, eller efter BRL § 13, 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 udlejer på grundlag af en indsigelse fra mindst ¼ af lejerne, jf. BRL § 12, stk. 2, eller af beboerrepræsentanterne, jf. BRL § 13, 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. BRL § 12, stk. 1, og BRL § 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.

Efter BRL §§ 12 og 13 skal varsling af lejeforhøjelse opfylde en række formelle krav for at være gyldige. Overholder udlejer ikke disse krav, må udlejer gennemføre en ny varsling. Det foreslås af forenklingssyn, at huslejenævnet kan give udlejer mulighed for efterfølgende at rette op på mindre betydende formelle mangler ved varslingen, således at gennemførelse af en ny varsling kan undgås.

Huslejenævnet har efter det foreslåede mulighed for ved formelle mangler af mindre betydning at give udlejer en frist til at berigtige forholdet med den virkning, at anses som gyldigt. 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 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. 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 udlejer, hvis varslingen indbringes for huslejenævnet, ikke kan opkræve den varslede lejeforhøjelse imens huslejenævnet behandler sagen. Udlejer kan alene opkræve en foreløbig lejeforhøjelse på 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Udlejer er endvidere afskåret fra at opkræve regulering af depositum og forudbetalt husleje, før nævnet har truffet afgørelse. Når nævnet har truffet afgørelse, skal lejen reguleres i overensstemmelse hermed. 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.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 14.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.11 og 2.3.2.11.

Til 3.19.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 1 skal huslejenævnet på lejerens begæring, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgøre, om udlejer 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 udlejer 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 § 3.19, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet på lejerens begæring, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter BRL § 14, stk. 1, skal afgøre, om udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Hensigten med den foreslåede bestemmelse er, at give lejerne mulighed for at indhente en afgørelse fra huslejenævnet i tilfælde, hvor der er uenighed om, hvorvidt udlejer 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 § 14, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at huslejenævnet ved formelle mangler af mindre betydning har mulighed for at pålægge 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.

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 § 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 LL kapitel VII, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter LL § 41, stk. 3, uenighed om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter LL § 29, stk. 9, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til LL § 66 a er åbenbart urimelig, og lejeforhøjelser varslet efter §§ 9 a eller 13 a.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 15.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.11 og 2.3.2.11.

Til § 3.20.

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 lejer 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 § 3.20, 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 § 5.

Med den foreslåede bestemmelse 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 BRL § 5, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Med henvisningen til BRL § 5 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.

I stk. 2 foreslås, at med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 3.15, eller som i strid med § 3.16, 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 § 3.16, 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 den foreslåede bestemmelse 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 lejeren end tilladt efter bestemmelserne i § 5.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 16.

Der henvises til lovforslagets almindelige bestemmelser pkt. 2.3.1.12 og 2.3.2.12.

Til § 3.21.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 17, stk. 1, at hvis udlejeren har 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

lejerforholdets 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 begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Det fremgår af det gældende § 34, stk. 3, i boligreguleringsloven, at § 17 finder tilsvarende anvendelse.

I § 3.21, stk. 1, foreslås, at har udlejer 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 lejerforholdets 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, foreslås en særlig frist for krav om tilbagebetaling, som vedrører krav om tilbagebetaling af leje, der overstiger det lejedes værdi. For et sådan krav foreslås, 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 begrunder 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 foreslås at lade sådanne tilbagebetalingskrav være omfattet af renteloven, hvorefter der kan kræves morarente.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 17.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.13 og 2.3.2.13

Til § 3.22.

I § 3.22 foreslås, at bestemmelserne i dette kapitel ikke kan fraviges til skade for lejerens.

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.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.3.1.14 og 2.3.2.14

Kapitel 4

Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v.

Lejeforhøjelse i private lejeboliger

§ 4.1. 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 § [58, stk. 3 og 4], [§ 58 a] og § [62 b] og forbedringer efter § [46 a, stk. 3], § [58, stk. 3], § [62 b] og forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

2) 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.

3) 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 § [58, stk. 3], og § [62 b].

2) Lejemål omfattet af kapitel [VIII A] og kapitel 3.

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

§ 4.2. 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 § 4.1, stk. 2, 1. pkt. og stk. 3 [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.

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

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

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

Stk. 5. § 4.4, stk. 4 og 5 finder tilsvarende anvendelse for ustøttede private plejeboliger.

Varsling

§ 4.3. Lejeforhøjelse efter § 4.1[47] eller § 4.2[47 a] 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 lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejerens skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil huslejenævnets afgørelse foreligger, kan udlejerens 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. Tilbagebetaling til lejerens af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § [6, stk. 3].

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

Lejenedsættelse

§ 4.4. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 4.1, stk. 1[47, stk. 1], tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 4.1, stk. 2-4[47, stk. 2], nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens 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.

§ 4.5. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens 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 kapitel [II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene] er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i [§§ 10 og 11 i denne lov].

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 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. 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.

§ 4.6. Reglerne i § 4.5 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejrning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 4.5 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 § 4.5 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.

§ 4.7. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 4.5 og 4.6 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

4.8. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån 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, udlejer løbende betaler på indekslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejer 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 indekslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 4.5-4.7.

Stk. 4. Lejen fordeles på beboelseslejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af beboelseslejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som lejeren 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 lejeren ikke 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. Udlejer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme

§ 4.9. 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 § 4.8 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Undtagelse fra det lejedes værdi

§ 4.10. §§ 4.1-4.4 finder ikke anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån 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 § 4.9.

Huslejenævnets kompetence

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

Fravigelighed

§ 4.12. Reglerne i §§ 4.1-4.7 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. dog reglerne i kapitel 3 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 lejereren.

Stk. 3. Bestemmelserne i §§ 4.8-4.12 kan ikke fraviges.

Almindelige bemærkninger

...

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 lejereren 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. Det generelle udgangspunkt. Retsstillingen kan derfor generelt beskrives således, at det er udgangspunkt, 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 udlejereren 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 vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer, energiforbedringer som angivet i en energiplan gennemført på lejernes forlangende og aftalte lejeforhøjelser.
- Aftalte lejeforhøjelser efter kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer.
- Lejeforhøjelser og forbedringer efter lov om sanering, lov om byfornyelse og lov om byfornyelse og boligforbedring.
- Aftalte lejeforhøjelser efter lov om privat byfornyelse.
- Forbedringer som lejerens 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 kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

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 fremgår 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 udlejerens kan kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelse, når udlejerens har forbeholdt sig dette.

2.4.1.3. Lejeforhøjelse i udstøttede private plejeboliger

Efter den gældende § 47 a skal lejen i udstøttede 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 vedligeholdelsestilstand. Ved fastsættelse af det lejedes værdi ses bort fra forbedringer, som lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Af § 47 a, stk. 2, følger det, at krav om lejeforhøjelse kan varsles en gang årligt.

Udlejerens kan ifølge bestemmelsens stk. 3 kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelse, når udlejerens har forbeholdt sig dette.

Overstiger lejen det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat således at denne svarer til det lejedes værdi. Hvis lejen nedsættes, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Formålet med bestemmelsen er at skabe en ligestilling mellem lejerne af henholdsvis udstøttede private plejeboliger og støttede ældre- og plejeboliger.

2.4.1.4. Varsling

Efter den gældende regel i lejelovens § 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 det, 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 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. Ønsker udlejerens herefter at fastholde kravet om lejeforhøjelse, skal udlejerens indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Er kravet indbragt for huslejenævnet følger det af bestemmelsens stk. 4, at udlejerens kan oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal, indtil huslejenævnets afgørelse foreligger.

Videre fremgår det af bestemmelsen, at lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Udlejerens kan ikke forlange regulering af depositum og forudbetalt leje, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerens 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 regel i lejelovens § 49 kan lejerens 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 kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bestemmelsen indeholder endvidere i stk. 3 bestemmelse om, at lejerens 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 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 udstøttede private plejeboliger.

2.4.1.6. Lejeforhøjelse for øgede ejendomsskatter m.v.

Efter den gældende regel i lejelovens § 50 kan udlejerens forlange udgiften til øgede ejendomsskatter udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset at lejerens har aftalt uopsigeligthed med udlejerens.

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 lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende- de såkaldte store ejendomme, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i samme lovs §§ 10 og 11.

Af den gældende § 50 stk. 3, følger det, 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.

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 § 50, stk. 5, at hvis lejerens 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 lejerens 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 udlejeren 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. 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 i fællesskab med ejeren har udpeget byggesagsrådgiveren efter § 4 i lov om privat byfornyelse, og lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Videre følger det af den gældende § 51, stk. 4, i lejeloven, at bestemmelserne 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 udlejeren 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 varslings 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 lejeren 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 anskaffelsessum 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 indekslånet 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 lejeren 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 lejeren – hvis han 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.

2.4.1.9. Lejefastsættelse i realrenteafgiftsfritagede ejendomme

Efter den gældende § 53 b, i lov om leje, 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 indekslån 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 indekslån 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 lejeren.

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 lejeren.

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 udlejerens 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.

Det gældende § 47, stk. 1, litra c, flyttes som en redaktionel ændring til overgangsbestemmelsen i § X, da ordningen med hensættelser til forbedringer i Grundejernes Investeringsfond er ophævet.

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 § 4.3, 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 udlejerens kan kræve lejeforhøjelse uanset, at der er aftalt uopsigelig, når udlejerens har forbeholdt sig at kunne regulere lejen, flyttes til den generelle bestemmelse i forslaget § 4.3, 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 § 4.2 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 § 4.3, stk. 1 – 4. Den foreslåede § 4.3, 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 uopsigelig, når udlejerens 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 udstøttede private plejeboliger videreføres i den foreslåede § 4.2, stk. 5. Det fremgår af denne bestemmelse, at reglerne i § 4.2, stk. 4 og 5 også gælder for udstøttede 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 udgifter til 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 § 4.6, 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 udlejer 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 udlejer 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 udlejer 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 kapitel 3 §§ 5 og 7, jf. § 9, 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.

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

Den foreslåede § 4.12, 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 § 4.12, stk. 3, foreslås indsat en ny bestemmelse om at bestemmelserne i §§ 4.8 – 4.12 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.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 4.1.

Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens 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 § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 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 kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

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 væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Efter stk. 5 kan lejeforhøjelse kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

I § 4.1, stk. 1, foreslås, at hvis lejen er væsentligt 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 § 4.5 (49, stk. 1). Det er således en betingelse, at den gældende leje ligger henholdsvis væsentligt under eller over det lejedes værdi. Om det er tilfældet afgøres efter det foreslåede 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.

Det foreslås endvidere, at der 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 lejerne 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 § [58, stk. 3 og 4], [§ 58 a] og § [62 b] og forbedringer efter § [46 a, stk. 3], § [58, stk. 3], § [62 b] og forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Bestemmelsen indebærer, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelser efter LL § 58, stk. 3, 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 § X (46 a, stk. 3), jf. § X (§ 58, stk. 4.). Bestemmelsen indebærer endvidere, at en lejeforhøjelse efter § X (58, stk. 3 og 4) kan gennemføres og opretholdes, selvom lejen for lejemålet kommer til at overstige det lejedes værdi.

Herudover foreslås det, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelser efter § [58 a], jf. kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Lejeforhøjelser efter disse bestemmelser bygger på en aftale mellem

udlejerens og lejerne om gennemførelse af energibesparende arbejder i ejendommen, hvor aftalen om selve lejeforhøjelsen sker efter den foreslåede bestemmelse i (§ 58).

Endelig sikrer bestemmelsen, at lejen for lejemål, der er forbedret efter en aftale i henhold til § X (62 b), og hvor lejeforhøjelsen ligeledes er fastsat aftalemæssigt, ikke efterfølgende nedsættes efter en vurdering af det lejedes værdi. § [62 b] finder kun anvendelse i den periode, hvor aftalen er gældende, det vil sige indtil genudlejning.

§§ X (46 a, stk. 3), X (§ 58, stk. 3), X (§ 58, stk. 4), X (§ 58 a) og X (62 b) viderefører henholdsvis §§ 46 a, stk. 3, 58, stk. 3, 58, stk. 4, § 58 a 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 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. 3, foreslås, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses bort fra forbedringer, som lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens 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 udlejerens eller i henhold til råderetsreglerne efter LL § 62 a.

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.

Den foreslåede bestemmelse 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. kapitel IV A i boligreguleringsloven. 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 BRL § 7.

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 lejes 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 lejes 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 lejes værdi. I boligretten er det den part, som kræver lejeregulering, som har bevisbyrden.

I øvrigt må sammenligningslejemålenes lejevilkår tages i betragtning ved vurderingen, hvis det er relevant for lejes 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 lejes 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 lejes 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 § [58, stk. 3], og § [62 b].

I stk. 4 foreslås 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 § (58 stk. 3) 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 § X (62 b), hvorefter udlejer og lejer 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.

§ [58, stk. 3], og § [62 b] 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 kapitel [VIII A] og kapitel 3.

Bestemmelsen indebærer, at der ved vurderingen af det lejedes værdi ikke sammenlignes med lejemål omfattet af [kap. VIII A] 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.

Kapitel [VIII A] og kapitel 3 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 lejerens 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 lejerens 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 § 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 forslaget § 4.3, stk. 5.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.2.

Til § 4.2.

Efter den gældende lov om leje § 47 a skal lejen for understøttede 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 understøttede 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 lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Efter stk. 2 kan krav om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, kan varsles en gang årligt.

Efter stk. 3 kan lejeforhøjelse kan 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 lejerens forlange lejen nedsat hertil.

Det fremgår af stk. 5 at hvis lejen efter stk. 4 nedsættes, kan lejerens

I § 4.2, stk. 1, foreslås, at lejen for understøttede 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 § 4.1, stk. 2, 1. pkt. og stk. 3 [47, stk. 2, 1. pkt og stk. 3]. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer, som lejereren 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 udlejereren 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 lejereren forlange lejen nedsat hertil.

Bestemmelsen indebærer, at lejereren kan forlange lejenedsættelse, hvis lejen overstiger det lejedes værdi. Der henvises i øvrigt til § 4.4 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 lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

I tilfælde af lejenedsættelse kan lejereren efter bestemmelsen, kræve det for meget betalte tilbagebetalt med tillæg af forrentning efter § 4.3[48, stk. 4]. Der henvises i øvrigt til § 4.4, stk. 3, om lejerens krav på tilbagebetaling, når lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

I stk. 5 foreslås, at § 4.4, stk. 4 og 5 finder tilsvarende anvendelse for ustøttede private plejeboliger.

Bestemmelsen indebærer, som det fremgår af § 4.4, 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. § 4.4, 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 § 4.3, 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 § 4.2 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.

Til § 4.3.

Efter den gældende lov om leje § 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.

Det fremgår af stk. 4, 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 lejeren af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 6, stk. 3.

I § 4.3, stk. 1, foreslås, at lejeforhøjelse efter § 4.1[47] eller § 4.2 [47 a] kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Efter § 4.1 og § 4.2 kan udlejeren kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ligger væsentligt under det lejedes værdi. Bestemmelsen indebærer, at udlejeren kan gennemføre de pågældende 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, også 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 §§ 4.1. og 4.2 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 lejeren 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 § 4.4(49). 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 fortages 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.

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.

I *stk. 4, 4. pkt.*, foreslås, at tilbagebetaling til lejeren af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § [LL § 6, 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 2.4.2.4.**

Til § 4.4.

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 lejen 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 **§ 4.4, 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 **§ 4.1, stk. 1[47, 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 lejenedsættelse efter lejeaftalens indgåelse, hvis lejeren finder, at lejen på aftaletidspunktet væsentligt overstiger det lejedes værdi. Reglen i **§ 4.1, 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 **§ 4.1, stk. 1.**

Lejeren kan som udgangspunkt kræve lejenedsættelse uanset aftalt uopsigelighed.

I **stk. 2** foreslås, at ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de **i § 4.1, stk. 2-4[47, stk. 2 og 3]**, nævnte omstændigheder.

Efter § 4.1, 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 § 4.2, stk. 2 og 3.

I stk. 3 foreslås, at nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens kræve det for 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 er afskåret fra at kræve lejenedsættelse både med tilbagevirkende kraft og med virkning for fremtiden, hvis lejerens 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 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 får en ny mulighed for at få prøvet den samlede leje, hvis udlejerens opkræver 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 ikke indtræder i sagen, må beboerrepræsentanterne selv afholde udgifterne ved at føre sagen. Hvis lejen nedsættes, og lejerens har 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 udstøttede private plejeboliger videreføres med sproglige ændringer i det foreslåede § 4.2. Der er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.1.5.

Til § 4.5

Det fremgår af § 50 i den gældende lejelov, at hvis de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen forøges, kan udlejerens 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 lejerens 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. Udlejerens skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

I § 4.5, stk. 1, foreslås, at forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Bestemmelserne i §§ 4.5-4.7 om lejeregulering som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter gælder både for lejemål omfattet af kapitel 4 om lejefastsættelse til det lejedes værdi og kapitel 5 om fri leje. I lejemål omfattet af kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, kan udlejerens også vælge at regulere lejen som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter efter reglerne om omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Udtrykket "ejendommen" skal forstås i overensstemmelse med det ejendomsbegreb, der er defineret i lovens [§ 4]. 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 5 kan stigninger i dækningsafgiften dog også varsles overfor ejendommens beboelseslejemål som følge af den særlige fordeling af lejeforhøjelse i sådanne ejendomme, jf. § 4.5, stk. 2.

Bestemmelserne i §§ 4.5-4.7 om lejeregulering som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter mv. bygger på et refusionsprincip. Udlejerens har således mulighed for at få dækket de udgifter til skatter og afgifter, som udlejerens 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. § 4.7, 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 kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene] er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i [§§ 10 og 11 i denne lov].

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhøjelsen skal fordeles efter den gældende leje eller lejeværdi. Er lejemålet omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3, skal lejeforhøjelsen dog fordeles på samme måde som den omkostningsbestemte leje, jf. §§ (10 og 11). 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 BRL §§ 10 og 11

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 §§ 4.5-4.7 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 udlejerens er henvist til at varsle lejeforhøjelse på ny med 3 måneders varsel.

I stk. 5, 1. pkt., foreslås, at vil lejerens ikke 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.

Fristen for lejeren indsigelse løber fra det tidspunkt, 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 efterfølgende kunne få prøvet den samlede leje efter lovens § (49 eller BRL § 15). Lejeren 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 lejeren passivitet.

Lejeren 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 udlejerens mod kravet om lejeforhøjelse på samtlige lejeres vegne senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejeren. 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 udlejerens skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Har lejeren eller beboerrepræsentanterne rettidigt fremsat en specificeret indsigelse, skal udlejerens indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde lejeforhøjelsen. Gør udlejerens ikke det, mister udlejerens sit krav om lejeforhøjelse. Det gælder dog kun de punkter, som er omfattet af lejeren 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.

Til § 4.6.

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 § 4.6, stk. 1, foreslås, at reglerne i § 4.5 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 § 4.5 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 § 4.5-4.7 giver alene mulighed for at opkræve lejeforhøjelse som følge af stigninger i takster.

Ved varslings 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.

Udlejerens 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 5.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til § 4.5.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås, at reglerne i § 4.5 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 § 4.5. 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 udlejeren 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 den foreslåede § 4.5., det vil sige gennem en lejeforhøjelse for de beboelseslejligheder og beboelsesrum, som har besluttet at antage konsulentbistand.

I stk. 3, 2. pkt., foreslås, at udlejeren, 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, udlejeren 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. § 42, stk. 4, videreføres med sproglige ændringer.

Der er ikke med forslaget tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.2.6.

Til § 4.7.

Efter den gældende § 52, stk. 1, i lov om leje, skal udlejeren 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 lejereren skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

I § 4.7, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at hvis de i §§ 4.5 og 4.6 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 §§ 4.5 og 4.6 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 §§ 4.5 og 4.6. 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. Den foreslåede bestemmelse 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 lejereren 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 § 4.7, 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.**

Til § 4.8

Efter den gældende lov om leje § 53 a, stk. 1, kan lejen for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån 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, udlejerens 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 fremgår af stk. 3, 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 §§ 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 **§ 4.8, stk. 1** foreslås, at for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån 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 udlejerens 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 5** fastsatte bestemmelser herfor - jf. **[§ 5, 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 indeksslån 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. det foreslåede **kapitel 3** om fri leje.

I *stk. 2* foreslås, at udlejeren som afkast kan 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.

Bestemmelsen regulerer beregningen af afkastet af ejendommens værdi, jf. *stk. 1*. Der henvises til bemærkningerne til den tilsvarende bestemmelse i **[BRL § 9, stk. 3]** om beregning af afkastet for tilsvarende ejendomme i regulerede kommuner omfatter af reglerne om omkostningsbestemt leje i det **foreslåede kapitel 5**. Bestemmelsen indebærer, at lejen løbende kan hæves i takt med stigninger i indeksslånets ydelser.

I *stk. 3* foreslås, 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 **§§ 4.5-4.7. (LL§§ 50-52)**

Bestemmelsen indebærer, at driftsudgifterne (bortset fra skatter og afgifter omfattet af **§§ 4.5-4.7**) 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 det foreslåede kapitel 5 (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 indeksslånets ydelser efter *stk. 2*, samt som følge af regulering af hhv. ejendommens driftsudgifter og forrentningen af den resterende anskaffelsessum, 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens, 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. Udlejerens skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Bestemmelsen svarer til bestemmelsen i § 4.3, 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 § 4.5, 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 2.4.2.8.

Til § 4.9

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 § 4.9, 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 § 4.8 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 de foreslåede bestemmelser 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 § 4.8.

Bestemmelsen viderefører den gældende lov om leje § 53 b om lejefastsættelse for boligbyggeri, der er opført og udlejet af realafgiftspligtige investorer.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.4.2.9.

Til § 4.10

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 § 4.9 eller efter §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4 i boligreguleringsloven.

Det foreslås i § 4.10, at §§ 4.1 - 4.4 (LL §§ 47-49) 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 § 4.10.

Bestemmelsen indebærer, at §§ 4.2-4.5 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 §§ 4.6-4.8. 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 2.4.2.10.

Til § 4.11

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 § 4.11, 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 udlejerens vedrørende regulering af lejen efter henholdsvis reglerne om det lejedes værdi i §§ 4.1-4.4, reglerne om skatter og afgifter m.v. efter §§ 4.6-4.8 eller efter en aftale om

nettoprisindeksregulering, jf. § 4.12, 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 2.4.2.11.

Til § 4.12.

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 4.12, stk. 1, foreslås, at reglerne i §§ 4.1-4.7 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at lejeren ikke kan afskæres fra at kræve lejenedsættelse med henvisning til det lejedes værdi efter § 4.4. 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. Den foreslåede adgang til at aftale regulering af lejen efter nettoprisindeks får virkning fra lovens ikrafttræden. Dermed åbnes mulighed for, at parterne i såvel eksisterende som nye lejeaftaler kan aftale, at lejen fremover reguleres efter nettoprisindeks. 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, jf. overgangsbestemmelsen i § X.

I stk. 3 foreslås at bestemmelserne i §§ 4.8-4.12 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. §§ 4.9-4.11 samt reglerne om huslejenævnets kompetence i § 4.12 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 2.4.2.12.

Kapitel 5

Markedsbestemt husleje

Aftalt fri leje

§ 5.1. 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

§ 5.2. Uenighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 5.1 samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 5.1, er rimelig, jf. aftalelovens § 36, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet afgør endvidere uenighed om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 5.1, stk. 1, nr. 3.

Fravigelighed

§ 5.3. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Almindelige bemærkninger

2.5. Markedsbestemt husleje

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 således som udgangspunkt være tale om en renovering og ikke en nyopførelse af en ejendom. Huslejen vil i så fald ikke kunne fastsættes frit.

Anvendelse af ordningen med fri lejefastsættelse efter § 53, stk. 3, kræver en udtrykkelig 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 endvidere uenighed om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 5.1, 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 sproglige og redaktionelle justeringer 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.

Dette 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

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 fri leje foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført i kapitel 5. Der er ikke tilsigtet indholdsmæssige ændringer.

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

På den baggrund indsættes en ny bestemmelse i kapitel 5, som er udtryk for en kodificering af gældende ret. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 5.1

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 lejerens 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 lejerens.

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 § 5.1, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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. det foreslåede kapitel 4, eller af reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. det foreslåede kapitel 3. 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. det foreslåede § 5.2.

Bestemmelsen indebærer, at 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 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 bestemmelsen forudsætter således en udtrykkelig aftale om, at lovens almindelige regler om fastsættelse og regulering af lejen fraviges. Aftale om lejefastsættelse efter den foreslåede bestemmelse skal fremgå af lejeaftalen. Udlejeren har bevisbyrden for, at en sådan aftale er indgået. For lejemål omfattet af stk. 1, nr. 2 og 3, stilles den yderligere betingelse for fravigelsens gyldighed, jf. stk. 3, at det fremgår af lejeaftalen, at lejeforholdet er omfattet af de særlige regler om fri lejefastsættelse.

De foreslåede regler 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 [III] om 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 den foreslåede bestemmelse er det afgørende, hvornår ejendommen er taget i brug.

Ved ejendommen forstås en ejendom i lovens forstand, jf. § X. 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. Dette vil dog forudsætte, at fundament, herunder en eventuel kælder, også er fjernet.

Opføres derimod en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en bygning med beboelseslejligheder, der er opført før den 31. december 1991, eller blot fundamentet af en sådan bygning, vil ejendommen som helhed ikke være omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse. Ordningen omfatter således heller ikke lejemål, som etableres ved tilbygning på en eksisterende bygning, jf. dog stk. 1, nr. 3, om nypåbyggede tagetager.

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.

Den foreslåede bestemmelse 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 **boligreguleringslovens kapitel VII**.

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 rene beboelseslejligheder. Bestemmelsen kan således ikke anvendes ved udlejning af blandede lejemål og 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.

Den foreslåede bestemmelse omfatter nyindrettede beboelseslejligheder og i modsætning til de foreslåede nr. 1 og 2 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 den foreslåede ordning, at tagetagen ikke den 1. september 2002 blev benyttet til eller var registreret som beboelse. Dette tidspunkt foreslås for at undgå, at eksisterende lejeaftaler om boliger i tagetager søges opsagt med henblik på genudlejning efter den foreslåede ordning. 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 den foreslåede bestemmelse.

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 loftsrums, hvis der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

I overensstemmelse med sædvanlige formueretlige regler for påbud, kan udlejeren råde over lejerens loftsrums 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 loftsrums, at denne har fået anvist et andet rum. Det anviste rum skal af lejerens kunne anvendes til det aftalte formål.

I situationer, hvor der mellem lejer og udlejer er truffet aftale om, at loftsrums 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 loftsrums til beboelsesformål.

I de tilfælde, hvor der ikke mellem lejer og udlejer er truffet aftale om, at loftsrums skal kunne opfylde nærmere bestemte krav eller skal kunne anvendes til nærmere bestemt formål, har udlejeren opfyldt sin forpligtigelse 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 det foreslåede 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 den foreslåede **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.

Den foreslåede bestemmelse 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 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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at lejeforhøjelse for lejemål, der er omfattet af ordningen med fri husleje, jf. 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 udlejerens 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 med sproglige og redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 53, stk. 6. Der er ikke med ændringerne tilsigtet en ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.5.1.1. og 2.5.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.2

I § 5.2 foreslås, at uenighed om lejeaftaler indgået i henhold til § 5.1, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 5.1, er rimelig, jf. aftalelovens § 36, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet afgør endvidere uenighed om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 5.1, stk. 1, nr. 3.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan afgøre tvister mellem lejeren og udlejerens 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 retlig handlemåde at gøre den gældende.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 6 og 9. Der er ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.5.1.2. og 2.5.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 5.3

I § 5.3 foreslås, at bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at udlejerens ikke kan afskære lejeren fra at indbringe sag for huslejenævnet om, hvorvidt den aftalte leje efter § 5.1, er rimelig efter aftalelovens § 36, jf. § 5.2.

Den foreslåede bestemmelse 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 2.5.1.3. og 2.5.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 6

Betaling af leje

Betalingssted

§ 6.1. 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.

Betalingstidspunkt

§ 6.2. 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 lejeren kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Depositum og forudbetalt leje

§ 6.3. 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 fremlejekforhold 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.

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 udlejeren. Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejeren modregne det beløb, der er forudbetalt efter 1. pkt., i den sidste del af lejeperioden.

Stk. 4. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. 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. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 5. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1-3 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt.

Regulering af depositum og forudbetalt leje

§ 6.4. 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. Nedsættes lejen, skal udlejerens med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejerens.

Stk. 2. Regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 1 er 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.

Ustøttede private plejeboliger

§ 6.5. Udlejer kan ikke i lejeforhold om ustøttede private plejeboliger kræve lejen forudbetalt efter § 6.3, stk. 3 og 4.

Strafbestemmelse

§ 6.6. 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 depositum og forudbetalt leje i strid med § 6.3, stk. 1 og 3.

Huslejenævnets kompetence

§ 6.7. Uenighed om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 6.3-6.5, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 6.3, stk. 1, fraviges, jf. § 6.3, stk. 5.

Fravigelighed

§ 6.8. Reglerne i § 6.1, § 6.2, stk. 3-5, og § 6.3-6.5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Almindelige bemærkninger

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, udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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 skridter til en ophævelse af lejeaftalen som følge af lejeren 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 lejemålets 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 lejerens misligholder sine forpligtelser. Et depositum udgør udlejers sikkerhed for de krav, udlejeren måtte have mod lejerens 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. Lejerens kan bo den forudbetalte leje op sidst i lejeperioden. Lejerens 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 fremlejetagers 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 lejerforholdet, 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. Udlejers 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 pantret 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 lejerens i et fremlejerforhold 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 lejerforholdet. 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 med redaktionelle og sproglige justeringer videreført.

Bestemmelserne svarer i det væsentlige til den gældende lejelovs kapitel VI om blandt andet tid og sted for betaling af leje. Det er dog 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 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 med redaktionelle justeringer videreført.

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 med redaktionelle justeringer og en indholdsmæssig ændring videreført i lejelovens kapitel 6.

Ministeriet finder det hensigtsmæssigt, at det præciseres i lovens § 6.4, 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 tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

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 § 6.3, stk. 1 og 3, foreslås med en redaktionel ændring videreført.

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 § 6.3, foreslås med sproglige og redaktionelle ændringer videreført. Der er ikke tilsigtet indholdsmæssige ændringer bortset fra, at huslejenævnet som følge af den foreslåede ændring i § 6.4, stk. 1, sidste pkt., også får kompetence til at afgøre tvister omfattet af dette pkt.

Den foreslåede § 6.8. om reglernes fravigelighed viderefører med redaktionelle ændringer den gældende bestemmelse i § 35 om parternes mulighed for at fravige reglerne i kapitlet.

Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 6.1

Efter den gældende lejelovs § 32 skal udlejer anviser 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 § 6.1, foreslås, at udlejer anviser 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 udlejer. 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 udlejer, 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 udlejer har oplyst eksempelvis sin bopæl som betalingssted.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at forlanger udlejer 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 udlejer er berettiget til at afvise enhver anden betalingsform end den anviste – bortset fra indbetalinger i et pengeinstitut. Udlejer vil eksempelvis kunne afvise at modtage kontant betaling fra lejeren, når et andet betalingssted er anvist. Udlejer 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 udlejerens konto. Har lejeren foretaget indbetaling af husleje til et dansk pengeinstitut, påhviler forsendelsesrisikoen udlejerens. Efter indbetaling til et pengeinstitut er det således udlejerens, 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 udlejerens lejeaftale kan blive opløst. Har udlejerens ikke oplyst en adresse, hvor indbetaling af husleje kan ske, eller har udlejerens opgivet et forkert kontonummer, vil udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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 en videreførelse af den gældende lejelovs § 32 uden ændringer.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.1 og 2.6.2.1.

Til § 6.2

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 udstøttede 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 § 6.2, 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 udlejer og lejer 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 udstøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Det afhænger således af parternes aftale, hvor lang en periode udlejer maksimalt kan kræve leje betalt for ad gangen. Reglen indebærer dog, at udlejer maksimalt kan opkræve leje for et kvartal ad gangen.

Med bestemmelsen om, at leje for udstøttede private plejeboliger ikke kan kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen, ligestilles udstøttede private plejeboliger med lejeforhold om udstøttede 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 udlejer kan hæve lejeaftalen som følge af lejerens manglende betaling af husleje. Efter lovens § 93, stk. 2, skal udlejer for at kunne hæve lejeaftalen afgive et påkrav, som tidligst kan afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag.

I stk. 5 foreslås, at lejer 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, lejer 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 udlejer at aftale en istandsættelsesperiode inden lejemålets ophør og opkræve leje i perioden. Det vil således fx kunne aftales, at lejer med henblik på lejlighedens istandsættelse skal rydde og fraflytte denne 14 dage før lejeforholdets ophør.

Den foreslåede bestemmelse viderefører 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 § 6.3

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 fremlejerforhold kan lejer 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 udlejer. 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 § 6.3, 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 huslejeløbet, der danner grundlag for beregningen af det lovlige maksimum. Der kan ikke også kræves depositum svarende til størrelsen af eventuelle a contobetalinger til varme, varmt og koldt vand, køling m.v.

Udlejerens kan ikke forlange, at lejerens stiller anden sikkerhed end depositum inden for de i den foreslåede bestemmelse 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 udlejerens kan få dækket de krav efter lejeaftalen, som udlejerens vil kunne have mod lejerens i forbindelse med lejerens fraflytning af lejemålet. Udlejerens kan anvende indbetalte deposita til dækning af alle de skyldige ydelser, som påhviler lejerens 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. Udlejerens kan tilbageholde depositum, indtil det ved lejeforholdets ophør er konstateret, hvor meget lejerens måtte skyldte udlejerens.

Der stilles ikke krav til, hvordan udlejerens anbringer et indbetalt depositum. Depositum indgår i udlejerens formue og er til dennes fri disposition. Lejerens krav på tilbagebetaling af eventuelt overskydende depositum er beskyttet i medfør af lovens § 7, stk. 1, hvorefter lejerens 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.

Lejerens kan ikke kræve det indbetalte depositum forrentet.

Depositum stilles som nævnt til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Det er ikke fastsat i loven, hvornår udlejerens skal foretage afregning af depositum. Det må dog forudsættes, at udlejerens har en kortere periode til at få opgjort sit krav over for lejerens, 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 udlejerens ikke depositum, kan lejerens 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 lejerens for at sikre sig, at udlejerens 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 lejerens 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 lejerens 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, lejereren skal efterbetale. Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovens § 98 om fraflytning.

I stk. 2 foreslås, at lejereren 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 lejereren 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 fremlejeforhold gælder en særlig ordning, hvorefter lejerens depositum kan holdes adskilt fra udlejerens øvrige formue. Som det fremgår af bestemmelsen, kan lejereren også i lejeperioden stille krav om, at et indbetalt depositum erstattes med en anden form for sikkerhed. Stiller lejereren krav herom, skal udlejeren uden ugrundet ophold udbetale lejerens depositum, når lejereren 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 den foreslåede bestemmelse 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 lejereren fremlejer lejligheden og dermed er fremlejegiver. Der er tale om en ret for fremlejetager, som ikke kan fraviges ved aftale.

Hvis der opstår uenighed mellem lejereren og udlejeren om lejerens ret til at erstatte et depositum med anden sikkerhedsstillelse, herunder hvorvidt den af lejereren anviste sikkerhedsstillelse er tilstrækkelig til at erstatte depositummet, kan sag herom indbringes for huslejenævnet.

I stk. 3, 1. pkt., foreslås, at udlejeren ved lejemålets indgåelse desuden kan kræve lejen forudbetalt for et tidsrum på op til 3 måneder.

Blandt andet som en konsekvens heraf kan udlejeren 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 udlejeren.

I bestemmelsen foreslås en nærmere definition af, hvad der skal forstås ved forudbetalt leje. Ligesom i stk. 1 bemærket i forhold til depositum foreslås fastsat den maksimale størrelse for, hvad parterne kan aftale, at lejeren skal indbetale i forudbetalt leje. Udlejeren 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.

Udlejeren 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 efter de foreslåede regler 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. § 93, stk. 1, litra a. 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. § 93, stk. 1, litra a.

Det fremgår af den nævnte bestemmelse, at depositum og sikkerhed i form af bankgaranti m.v. er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, hvilket indebærer, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, hvis depositum m.v. ikke er indbetalt rettidigt. Udlejeren kan således hæve lejeaftalen, hvis lejeren ikke har indbetalt det aftalte depositum.

Det vil endvidere sige, at undlader lejeren at stille sikkerhed som beskrevet, vil udlejeren kunne hæve lejeaftalen.

I stk. 5 foreslås, at huslejenævnet kan tillade, at stk. 1-3 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejers 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. Udlejers 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.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 1 og 2. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.3. og 2.6.2.3.

Til § 6.4

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 § 6.4, stk. 1, 1. pkt. foreslås, at gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret.

Den foreslåede bestemmelse 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 berettigede 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. Udlejerens 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 lejerens 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. Udlejerens 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 udlejerens med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejeren.

Hensigten med den foreslåede bestemmelse 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 udlejerens 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 udlejerens, om han vil regulere de indbetalte beløb, er udlejerens ved lejenedsættelser forpligtet til at foretage en forholdsmæssig regulering af beløbene og tilbagebetale lejeren det overskydende beløb.

I stk. 2 foreslås, at regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. 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. § 93, stk. 1, litra a.

Manglende betaling af de nævnte beløb eller manglende sikkerhedsstillelse kan derfor føre til, at udlejerens hæver lejeaftalen i medfør af lovens § 93, stk. 1, litra a.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 3 og 4. Dog foreslås den indholdsmæssige præcisering, 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 2.6.1.4. og 2.6.2.4.

Til § 6.5.

Efter den gældende lejelovs § 34, stk. 5, kan udlejer i lejeforhold om ustøttede private lejeboliger ikke kræve lejen forudbetalt.

I § 6.5. foreslås, at udlejerens i lejeforhold om ustøttede private lejeboliger ikke kan kræve lejen forudbetalt efter § 6.3, stk. 3 og 4.

Hensigten med bestemmelsen er at sidestille lejere af ustøttede private lejeboliger med lejere af ustøttede almene lejeboliger. Da der ikke kan stilles krav om betaling af op til 3 måneders forudbetalt leje i ustøttede almene lejeboliger, foreslås derfor en undtagelse fra § 6.3, stk. 3 og 4, om forudbetalt leje, der henstår hos udlejerens umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer.

I bestemmelsen foreslås præciseret, at bestemmelsen alene omhandler forudbetaling af leje ved lejemålets indgåelse, jf. § 6.3, stk. 3, og ikke om løbende (forud)betaling af leje. Udlejerens godt kan kræve den løbende månedlige leje forudbetalt.

Forslaget er med en sproglig 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 2.6.1.5. og 2.6.2.5.

Til § 6.6.

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 § 6.6 foreslås, 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 depositum og forudbetalt leje i strid med § 6.3, stk. 1 og 3.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at udlejere af regulerede lejemål kan straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder, hvis udlejerens forlanger leje eller lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end fastsat i § 6.3, stk. 1, om opkrævning af depositum og § 6.3, stk. 3, om forudbetalt leje.

Forslaget er med redaktionelle ændringer en videreførelse af den gældende lejelovs § 34, stk. 6. Der er med ændringerne ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.6. og 2.6.2.6.

Til § 6.7.

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 § 6.7. foreslås, at uenighed om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 6.3-6.5, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 6.3, stk. 1-3, fraviges, jf. § 6.3, stk. 5.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til, om udlejerens har holdt sig inden for de rammer, som angives i den foreslåede § 6.3-6.5 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 den foreslåede § 6.3, stk. 1-3. Det er op til huslejenævnet at vurdere, om der er grundlag for, at udlejerens i konkrete tilfælde kan kræve større beløb i depositum og forudbetalt leje, end der er åbnet mulighed for i den foreslåede § 6.3.

Forslaget er en videreførelse af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 2, med redaktionelle og sproglige ændringer. Der er med ændringerne ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.7. og 2.6.2.7.

Til § 6.8.

Efter den gældende lejelovs § 35 kan reglerne i § 32, § 33, stk. 3-5, og § 34 ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

I § 6.8 foreslås, at reglerne i lovforslagets § 6.1, § 6.2, stk. 3-5, og §§ 6.3-6.5 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Bestemmelsen i § 6.1 om betalingssted kan efter den foreslåede bestemmelse ikke fraviges til skade for lejeren. Det samme gælder angivelsen af, hvornår rettidig betaling af leje sker, bestemmelsen om 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 med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 35. Der er med ændringerne ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til de almindelige bemærkninger afsnit 2.6.1.8. og 2.6.2.8.

Kapitel 7

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

Udgifter til varme og opvarmning af vand

§ 7.1. Leverer udlejerens varme og opvarmning af vand, kan udlejerens kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 7.8, stk. 3 og 4, 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, som er undtaget fra krav om individuel måling efter byggeloven.

§ 7.2. 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.

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 varmtvandskøleapparater samt antallet af værelser.

Udgifter til køling

§ 7.3. Leverer udlejerens køling, kan udlejerens kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 7.8, stk. 3, 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 udlejerens køling, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejerens 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. Udlejerens kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 2, 1. pkt., hvis udlejerens kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 1 og 2 betragtes som forbedring.

Stk. 5. 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.

Udgifter til koldt vand

§ 7.4. Leverer udlejerer koldt vand, kan udlejerer kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 7.8, stk. 3, 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. § 7.3., stk. 2-5, finder tilsvarende anvendelse. Beslutninger efter § 7.3, 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

§ 7.5. Leverer udlejerer el samt gas til opvarmning kan udlejerer kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 7.8, stk. 3, 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, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

§ 7.6. Måles forbruget af el og gas i den enkelte boligenhed ved fordelingsmålere, skal fordelingen imellem lejerne ske på grundlag af det målte forbrug. Udlejerer, 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 opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

A conto-betaling af forbrugsudgifter

§ 7.7. Udlejerer kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerer skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter vedrørende varme, opvarmning af vand og el samt koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, jf. dog § 7.15, stk. 2. Udlejerer 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, el samt 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 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

§ 7.8. Udgifterne i §§ 7.1 – 7.5, 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 §§ 7.1 – 7.5 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

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.

§ 7.9. Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 7.13. 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 lejeren efter udløbet af fristen i § 7.11, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 7.10. Medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 7.8, stk. 1, nr. 1 og 2, 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.

§ 7.11. Forbrugsregnskabet, jf. § 7.8, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 7.8, stk. 1, nr. 1-4, 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.

§ 7.12 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.

§ 7.13. 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 lejes 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.

§ 7.14. 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.

§ 7.15. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 7.11 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 § 7.11 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.

§ 7.16. 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 § 7.14 og § 7.15, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Bemyndigelse m.v.

§ 7.17. 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

§ 7.18. Uenighed om lejerens betaling for varme, køling, vand el og gas, herunder uenighed om acontobidrag, afgøres af huslejenævnet.

Fravigelse

§ 7.19. Bestemmelserne i §§ 7.1 – 7.5, § 7.7, stk. 3-5, og § 7.10, stk. 3, kan ikke fraviges.

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

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

- 1. Indledning og lovforslagets formål og baggrund
- 2. Lovforslagets indhold
- ...
- 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. Bemyndigelse m.v.
- 2.7.1.8. Huslejenævnets kompetence
- 2.7.1.9. Fravigelse
- 2.7.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og ordningens indhold
- 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
- 2.7.2.5. A conto-betaling af forbrugsudgifter
- 2.7.2.6. Forbrugsregnskaber
- 2.7.2.7. Bemyndigelse m.v.
- 2.7.2.8. Huslejenævnets kompetence
- 2.7.2.9. Fravigelse

1. Indledning og lovforslagets formål og baggrund

2. Lovforslagets indhold

...

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

2.7.1.1. Udgifter til varme og opvarmning af vand

Det følger af den gældende lejelovs § 36, at hvis udlejer leverer varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejer 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. Dog kan udgifterne 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.

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.

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.

I den gældende lejelovs § 46 a er det bestemt, at hvis en godkendt energikonsulent har udført 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.

Beboerrerepræsentanterne 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 § 37, stk. 3, kan udlejeren 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, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

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.

Udgifter til køling kan kun medtages i regnskabet, hvis 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 udlejeren 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 i et særskilt forbrugsregnskab vand.

Udgifter til koldt vand kan kun medtages i regnskabet, 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 udlejeren 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 finder reglerne om forbrugsregnskab tilsvarende anvendelse for leverance af el og gas fra udlejeren til opvarmning og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning. Leverer udlejeren el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling på grundlag af godkendte individuelle elektricitetsmålere. Udlejeren, beboerrepræsentanterne og lejerflertallet har mulighed for at forlange, at der etableres direkte kundeforhold til leverandøren for den enkelte lejer

2.7.1.5. A conto-betaling af forbrugsudgifter

Efter den gældende lejelovs § 42 kan udlejeren 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 udgifter hertil ikke er indeholdt i lejen. 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.

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 lejerens efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand og for køling den 1. juni. 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.

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.

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.

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, 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 varmefordelingsmålere 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 den gældende lejelovs § 41 er 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. Udlejerens 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.

Leverer udlejerens 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. Udlejerens 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.

Udlejerens kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning om, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis udlejerens kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig. Udgifter som følge af ændret fordeling betragtes som forbedring.

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 udlejerens, 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 varme-regnskabsårs begyndelse.

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 udlejerens har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end ovennævnte frist.

Det følger af den gældende lejelovs § 44, at når et forbrugsregnskab er udsendt, skal udlejerens på lejerens forlangende give lejerne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Efter den gældende lejelovs § 45 kan lejerens skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejerens. 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 lejerfriestens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

Af den gældende lejelovs § 45 a fremgår, at hvis lejerens i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i acotobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første legebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejerens har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejerens dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejerens, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Har lejerens i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i acotobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejerens eller fradrages i første legebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt.

I den gældende lejelovs § 45 b er det bestemt, at hvis forbrugsregnskabet ikke er kommet frem til lejerens rettidigt, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens.

Tillige gælder, at såfremt regnskabet ikke er fremsendt inden 2 måneder efter den fristen, kan lejerens undlade at indbetale acotobidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det følger af den gældende lejelovs § 45 c, 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 lejerens om størrelsen af det overførte beløb.

I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerens skal udlejeren snarest 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 lejerens 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 acotobi-

drag, om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere af vand- og kølingsforbrug.

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 hhv. enhedsniveau (lejligheden) og på ejendomsniveau. Pligten til at afregne den enkelte lejers forbrug efter måler i lejeforhold, hvor udlejeren leverer forbrugsydelser, 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 statsforvaltningen 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 installeringen 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 udlejerens 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 14** om forbedringer.

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 lejerne 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 lejerne 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 udlejerens mister retten til at kræve tillægsbetaling.

Endelig foreslås at videreføre § 45 c i den gældende lejelov, som angiver, hvordan udlejerens 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.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 7.1.

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 varmefordelingsmålere 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 § 7.1, 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 § 7.8, stk. 3 og 4, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 2.

Efter forslaget 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 den foreslåede § 7.4 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. § 7.8, stk. 3. 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. § 7.8, stk. 4. 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, som er undtaget fra krav om individuel måling efter byggeloven.

Forslaget 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 foreslås, 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, som er undtaget fra individuel måling i medfør af byggeloven.

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 7.2

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 varmefordelingsmålere 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 **§ 7.2, 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 foreslås derfor, at udgifterne fordeles efter bruttoetagearealet eller efter rumfang i ejendomme, som er undtaget kravet om individuel måling.

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 foreslås derfor, at udgifterne i ejendomme, som er undtaget kravet om individuel måling, fordeles efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Værelseshaneandele 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 værelseshaneandele. 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 § 7.3.

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 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 § 7.3, stk. 1, foreslås, at hvis udlejeren leverer køling, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 7.8, stk. 3, 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.

Det foreslås, at udlejeren kan få sine udgifter til køling refunderet af lejerne, og at 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.

Det foreslås, at i ejendomme, som er undtaget for individuel måling af køling i henhold til målerbekendtgørelsen, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

I stk. 2 foreslås, at såfremt udlejeren 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 den foreslåede bestemmelse 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 det foreslåede 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 efter stk. 1 og 2 betragtes som forbedring.

Af forslaget 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. 1 og beslutninger efter stk. 2 vedrørende køling kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse.

Det foreslåede 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 lejerne, § 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 § 7.4.

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 § 7.4, stk. 1, foreslås, at hvis udlejeren leverer koldt vand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter i § 7.8, stk. 3, refunderet. Er ejendommen helt eller delvis undtaget fra krav om individuel måling af koldt vand i medfør af byggeloven, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

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 nyinstallering af vandinstallationen i bestående bebyggelse skal vandinstallationen dog forberedes til installering af målere til måling af koldtvandsforbruget 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 § 7.3., 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.

Der henvises til bemærkningerne til de foreslåede § 7.3, 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 lejereren 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 § 7.5.

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 udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning. Leverer udlejeren el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere.

I § 7.5, stk. 1, foreslås, at hvis udlejeren leverer el samt gas til opvarmning kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter, jf. § 7.8, stk. 3, refunde-

ret. 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, indeholdes udgifterne hertil i lejen.

Leverancer til lejerne, som udlejeren ikke køber, men hvor udlejeren er direkte leverandør, er derimod ikke omfattet af bestemmelsen. Det betyder, at hvis udlejeren har opsat solceller eller en vindmølle, og derfor står som direkte leverandør af el til lejerne, kan udlejeren ikke få betaling fra lejerne for den strøm, der leveres fra disse anlæg, men udlejeren kan få refunderet sine udgifter til køb af el i de perioder, hvor solceller og vindmølle 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 § 7.6.

Efter den gældende lejelovs § 45 d, stk. 3, kan udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne uanset stk. 1 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.

I § 7.6 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 § 7.7.

Efter den gældende lejelovs § 42 kan udlejeren kan 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, 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 § 7.7, stk. 1, foreslås, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejerens skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter vedrørende varme, opvarmning af vand og el samt koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, jf. dog § 7.15, 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 og el samt koldt vand og køling, hvor der er installeret individuelle målere til måling af lejerens forbrug.

Efter § 7.15, stk. 2, kan lejerens dog undlade at betale a conto-bidrag, indtil udlejeren aflægger forbrugsregnskab, hvis dette ikke er kommet frem til lejerens senest 2 måneder efter fristen for aflæggelse af regnskab efter § 7.11.

Krav om betaling af a conto-bidrag og om ændring af bidragets størrelse skal varsles over for lejerens 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 lejerens 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 månedsvi 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, el samt 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 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 udlejers ret til at forlange, at lejer 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 § 7.8

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.

Efter 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 varme- og kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Efter den gældende lejelovs § 37, stk. 4, medtages udgifterne til energimærkning 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 **§ 7.8, stk. 1**, foreslås, at udgifterne i **§§ 7.1 – 7.5**, 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 lejer, at regnskabet i sin helhed må tilsidesættes som følge af **§ 7.9**.

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 §§ 7.1 – 7.5 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 § 93, stk. 1, litra a.

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 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 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.

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. Gyldigheden nedsættes dog til 7 år, hvis der ved energimærkningen identificeres besparelser med tilbagebetalingstid på under 10 år, som tilsammen udgør mere end 5 pct. af energiforbruget i ejendommen.

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.

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

Bestemmelsen fastsætter, hvilke udgifter der kan medtages i koldtvandregnskabet. I regnskabet skal således kunne medtages samtlige udgifter vedrørende forsyning med koldt vand i regnskabsperioden. I disse udgifter indgår bl.a. 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 udlejeren 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 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 § 7.9

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 § 7.9 foreslås, at forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 7.13. 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 lejeren efter udløbet af fristen i § 7.11, 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 lejeren, og at lejeren kan gøre indsigelse mod regnskabet efter bestemmelserne i § 7.13.

Endvidere skal udlejerens ved leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg kun oplyse i regnskabet, hvornår udlejerens 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 udlejerens kan aflægge regnskab over for lejerne inden udløbet af den almindelige frist for regnskabsaflæggelse på 4 måneder efter forsyningsregnskabsårets afslutning, jf. § 7.11.

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 § 7.10.

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 udlejerens 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 udlejerens afregner efter med kommunen eller vandværket. Udlejerens kan dog beslutte, at vandregnskabsåret skal følge varmeregnskabsåret, jf. stk. 1 og 3.

I § 7.10, stk. 1, foreslås, at medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 7.8, stk. 1, nr. 1 og 2, 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 udlejeren 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 udlejeren 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.

I stk. 3 foreslås, at for ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmesyningsanlæg 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 § 7.11.

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 § 7.11. foreslås, at forbrugsregnskabet, jf. § 7.8, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 7.8, stk. 1, nr. 1-3, 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.

Den foreslåede bestemmelse omfatter forbrugsregnskaber omfattet af § 7.8, stk. 1, nr. 1-4, det vil sige forbrugsregnskaber for varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand og el. Be-

stemmelsen indebærer således, at der gælder ens bestemmelser for, hvornår regnskaber for varme og opvarmning af vand, koldt vand, køling 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, 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

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 § 7.12.

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 § 7.12 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 § 7.13.

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 lejereres 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 § 7.13 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 lejereres 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.

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 lejerers vegne ligeledes inden for en frist på 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejeren, gøre indsigelse mod de enkelte regnskaber.

Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.

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 for henholdsvis varme, køling og koldt vand. 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 § 106, nr. 7.

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 § 7.14.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 a, stk. 1, at har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acotobidrag, 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 fraflytningsdagen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 a, stk. 2, at har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i acotobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejeren eller fradrages i første lejebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt.

I § 7.14, stk. 1, foreslås, at hvis lejeren 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 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.

Bestemmelsen indebærer, at hvis lejeren 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 lejeren.

Samtidig foreslås det for større tillægsbetalingskrav, at lejeren skal være berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, hvis tillægsbetalingskravet overstiger 3 måneders leje. Hvis lejeren er berettiget til at dele betalingen i 3 rater, forfalder første rate til det tidspunkt, hvor tillægsbetaling kan kræves.

Det foreslås dog, at hvis lejeren fraflytter, skal tillægsbetalingen uanset størrelse betales senest på fraflytningsdagen.

I stk. 2 foreslås, at hvis lejeren i henhold til et forbrugsregnskab har 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.

Bestemmelsen indebærer, at hvis lejeren 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 lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at varmeregnskabet er kommet frem til lejeren, 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 § 7.15.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 b, stk. 1, at er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 43 nævnte frist, mister udlejerens sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 45 b, stk. 2, at fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 43 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

I § 7.15, stk. 1, foreslås, at hvis forbrugsregnskabet ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 7.11 nævnte frist, mister udlejerens sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens mister sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren for varme, opvarmning af vand, køling, koldt vand henholdsvis el, hvis forbrugsregnskabet for den pågældende leverance ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af fristen for fremsendelse af regnskab til lejerne.

Det fremgår af § 7.11, at forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne 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 lejeren inden 2 måneder efter den i § 7.11 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.

Bestemmelsen betyder, at lejeren kan undlade at indbetale a conto-bidrag, hvis ikke forbrugsregnskabet er kommet frem til lejeren senest 2 måneder efter fristen for rettidig aflæggelse af regnskab i § 7.11, det vil sige 6 måneder efter regnskabsårets udløb eller for kollektive forsyningsanlæg 9 måneder efter regnskabsårets udløb. Lejeren kan undlade at betale a conto-bidrag, indtil lejeren 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 § 7.7 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 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 udlejers 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 § 7.16

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 lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

I § 7.16, 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 lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 7.14 og § 7.15, 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 § 7.11, 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 § 7.17.

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 § 7.17, 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 klimaministeren 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 § 7.8, 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 udlejerens 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 udlejerens 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 § 7.18

Det følger af den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 7, 1-4. led, 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 § 7.18, stk. 1, foreslås, at uenighed om lejerens betaling for varme, køling, vand, el og gas, herunder uenighed om acontobidrag, afgøres af huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til uenighed om betaling herunder acontobidrag for varme, køling, vand og el samt uenighed om forbrugsregnskaber.

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 § 7.19.

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.

Efter den gældende lejelovs § 46, stk. 2, kan de øvrige bestemmelser i kapitlet ikke fraviges til skade for lejerens.

I § 7.19, stk. 1, foreslås, at bestemmelserne i §§ 7.1 – 7.5, § 7.8, stk. 3-5, og § 7.10, stk. 3, ikke kan fraviges.

Bestemmelserne i §§ 7.1 – 7.5, om udlejerens muligheder for at få sine udgifter til leverance af varme, opvarmning af vand, koldt vand, køling og el refunderet af lejerens ud over lejen, kan således ikke fraviges. Det samme gælder § 7.8, stk. 3-5, om afgrænsning af, hvilke udgifter der kan indgå i regnskaberne. Endelig kan bestemmelserne i § 7.10 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 lejeren.

Bestemmelsen fastsætter således, at de bestemmelser i kapitel 7, der ikke er ufravigelige, ikke skal kunne fraviges til skade for lejerens.

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.

Kapitel 8

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

Lejerens betaling til fællesantenne m.v.

§ 8.1. Leverer udlejerens fælles programforsyning, kan udlejerens 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 udlejerens er forpligtet til at bidrage til den fælles programforsyning eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, jf. dog **§ 8.2**. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejerens efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejerens forlange, at lejeren godtgør udlejerens de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Uden aftale kan udlejerens dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejerens at udføre efter anden lovgivning. Udlejerens 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.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter **stk. 1** er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. **§ 93, stk. 1, litra a**.

Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.

§ 8.2. 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 dog 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 udlejerens, kan lejeren ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejers fællesantenneanlægget af andre end udlejerens, 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.

Udlejerens og lejerens mulighed for at opsige leveringsaftale

§ 8.3. 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.

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 lejereren 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

§ 8.4. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejereren og udlejeren vedrørende §§ 8.1. - 8.3.

Stk. 2. Efter lejerens anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter §§ 8.1 og 8.2. 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.

Fravigelighed

§ 8.5. Bestemmelserne i §§ 8.1. og 8.2. kan ikke fraviges til skade for lejereren. Bestemmelserne i §§ 8.3. og 8.4. kan ikke fraviges.

Almindelige bemærkninger

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 lejereren 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 lejerer har etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, forlange, at lejerer 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 fællesantennes.

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 lejerer 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 lejerer 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 lejerer ikke tilpligtes at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til udlejerens administration af fællesantennen, jf. nedenfor under 3.8.1.2.

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 dette 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 lejerens har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejerens 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 udlejeren, ikke kan pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejer 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.

Lejere, som har anmodet om at blive fritaget for at modtage programforsyning, skal således ikke længere betale for programmer. Hvis udlejeren 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 udlejeren. I så fald kan lejerens 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 udlejeren, 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 udlejeren, som leverer fælles programforsyning eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejerens, at udlejeren 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 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.

Bestemmelserne indebærer, at såvel udlejeren som lejereren 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.

Udlejeren kan således med 6 måneders varsel meddele lejerne, at udlejeren ophører med at levere fælles programforsyning eller internetadgang.

Der kan være flere grunde til, at udlejeren ønsker at blive frigjort fra forpligtelsen til at levere programforsyning, fx fordi lejernes ønsker om programmer er så forskellige, at det er umuligt for udlejeren at imødekomme alle ønsker. En anden grund kan være, at det kan være forbundet med meget store udgifter for udlejeren at vedligeholde og udbygge et anlæg, for at det lever op til lovgivningens krav. Udlejeren 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 lejereren og udlejeren vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Det følger af § 46 e, stk. 2, at efter lejerens 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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren. 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 lejerens betaling for fælles tv-forsyning og internet foreslås med redaktionelle justeringer videreført i kapitel 8.

Den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 4.-6. pkt., foreslås således udskilt af denne bestemmelse og indsat i en selvstændig § 8.2.

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

2.8.2.2. Betaling ved fravalg af programforsyning m.v.

Reglerne om lejerens 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 dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.8.2.3. Udlejerens og lejerens mulighed for at opsige leveringsaftale

Reglerne om henholdsvis udlejerens og lejerens muligheder for at frigøre sig fra fælles tv-forsyning m.v. foreslås videreført med sproglige ændringer.

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

2.8.2.4. Huslejenævnets kompetence og reglernes fravigelighed

Reglerne om huslejenævnets kompetence i tvister om lejerens betaling til fællesantenne m.v. samt reglerne om muligheden for at fravige reglerne i kapitlet foreslås med redaktionelle ændringer videreført.

Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 8.1.

Efter den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 1.-3. pkt., kan udlejerens, 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 lejemaal i ejendommen, som ifølge aftale med lejeren 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, 5. pkt. pkt., kan udgifterne til fællesantenne m.v. ikke indeholdes i lejen.

Det fremgår af gældende lejelovs § 46 c, stk. 2, at har udlejerens efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejerens forlange, at lejeren godtgør udlejerens de udgifter, der med rimelighed er afholdt. Uden aftale kan udlejerens dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejerens at udføre efter anden lovgivning. Udlejer 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 lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

I § 8.1., stk. 1, 1. pkt., foreslås, at leverer udlejerens fælles programforsyning, kan udlejerens forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens har krav på at få nødvendige og rimelige udgifter til en fælles programforsyning refunderet hos lejerens, hvis udlejerens har indgået aftale med lejerens 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 udlejerens ved afkrydsning at angive, om lejerens skal betale antenne – og/eller internetbidrag. Udlejerens har ikke pligt til at levere programforsyning eller adgang til internet, og har udlejerens ikke indgået aftale med lejerens om levering af nogen af disse ydelser, finder reglerne i **kapitel 8** ikke anvendelse.

Udlejerens kan forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift af den fælles programforsyning og adgang til internet refunderet hos lejerens. Det er de faktiske udgifter vedrørende den fælles programforsyning m.v., som udlejerens kan kræve godtgjort hos lejerens, og udgifterne skal som nævnt være nødvendige og rimelige. Heri ligger, at udlejerens uanset om udgifterne er nødvendige, for at udlejerens 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 udlejerens forlange nødvendige og rimelige udgifter for administration af den fælles signalforsyning refunderet. I bestemmelsen angives ikke et specifikt beløb, som udlejerens kan beregne sig for administrationen af den fælles programforsyning m.v. Det forudsættes imidlertid, at et rimeligt administrationsbidrag i 2019-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 foreslås ikke indført særlige krav til udlejerens opkrævning af antenne- og eller internetbidrag. Udlejerens 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 lejerer 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 udlejer blot sender lejerer 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 lejere i ejendommen, hvor lejerer ifølge aftale med udlejer er forpligtet til at bidrage til den fælles programforsyning eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, jf. dog § 8.2.

Udgifterne til fællesantenne m.v. fordeles som udgangspunkt ligeligt mellem de lejere, som har indgået aftale med udlejer om at levere fælles signalforsyning m.v.

Har lejerer fravalgt programforsyning efter reglerne i radio- og fjernsynsloven, jf. § 8.2, skal lejerer dog kun bidrage til betalingen af de udgifter, som udlejer har afholdt til etablering, forbedring og drift, i det omfang, lejerer er forpligtet til dette efter § 8.2, 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 udlejer efter aftale med lejerer etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejer forlange, at lejerer godtgør udlejer de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt.

Bestemmelsen indebærer, at udlejer 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. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Set i lyset af, at udgifter til fællesantenne m.v. ikke må indgå i huslejen, sikres det med den foreslåede bestemmelse, at udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester ikke kan fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b 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 § 58 for etablering og forbedring af fællesantennen.

Med samme begrundelse som anført i bemærkningerne til 4. pkt. kan der ikke opkræves forbedringsforhøjelse over huslejen til dækning af de af udlejerens afholdte udgifter til etablering og forbedring af antenneanlæg m.v. Udlejerens 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. § 93, stk. 1, litra a.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens i tilfælde af lejerens misligholdelse med betalingen af antennebidrag m.v. vil kunne hæve den pågældende lejers lejeaftale.

Bestemmelsen viderefører gældende lejelovs § 46 c, stk. 1, 1.-3. og 7. pkt. samt § 46 c, stk. 2 og 3, med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.8.1.1. og 2.8.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.2.

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 udlejerens, 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 udlejerens, 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 § 8.2, 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 dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejereren 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 udlejereren 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 lejereren meddeler udlejereren, at lejereren 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 lejerens anmodning om fritagelse for tilslutning til programforsyning skal rettes skriftligt til udlejereren. Hvis der mellem udlejereren og programudbyderen er indgået aftale herom, vil anmodning om fritagelse dog skulle ske direkte til programudbyderen. Dette forudsætter naturligvis, at lejereren 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 varslings 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 udlejereren har pålagt lejereren 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.

Det foreslås, at lejere, som efter reglerne i radio- og fjernsynsloven fritages for tilslutning til programforsyning, ikke skal betale for de programmer, fritagelsen omfatter. Det vil sige, at lejereren ikke skal betale for nogen programmer, hvis lejereren 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 lejereren uanset fritagelsen fortsat skal betale til. Lejereren 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 udlejereren 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 udlejeren, kan lejerne 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.

I modsætning til, hvad der gælder, når fællesantenneanlægget ejes af udlejeren, indebærer bestemmelsen, at ejes 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.

Der foreslås en undtagelse herfra i 2. pkt. 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 ejes 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. Udlejeren 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 med redaktionelle 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 § 8.3.

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 lejeren, 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 lejeren, 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 § 8.3, 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 lejeren, 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 lejeren, 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. Udlejerens 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 lovens § 29 om lejernes muligheder for selv at etablere og drive en forsyning med programmer eller adgang til internet.

I stk. 2 foreslås, at har udlejerens 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 internet m.v., som udlejerens foranstalter fordelt i ejendommen.

Da lejerens tilslutning til udlejerens 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 udlejerens gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af aftalen på dette punkt.

Gør udlejerens sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fælles programforsyning m.v., kan lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens gentagne gange opkræver større beløb end tilladt, eller at udlejerens ikke inden for en rimelig tid reparerer antennen, hvis den er i stykker.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 46 d i den gældende lejelov. Der er med den foreslåede bestemmelse ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.8.1.3. og 2.8.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.4.

Efter den gældende lejelovs § 46 e, stk. 1, afgør huslejenævnet uenighed imellem lejeren og udlejerens vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Efter den gældende lejelovs § 46 e, stk. 2, skal huslejenævnet efter lejerens anmodning afgøre, om udlejerens har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejerens efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejerens 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 § 8.4, stk. 1, foreslås, at huslejenævnet afgør uenighed imellem lejerens og udlejers vedrørende §§ 8.1. – 8.3.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet har kompetence til at afgøre uenighed mellem lejerens og udlejers 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 udlejers har opkrævet større beløb end tilladt efter §§ 8.1 og 8.2. Har udlejers efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejerens forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Huslejenævnet skal således på lejerens begæring tage stilling til, om udlejers har opkrævet de nødvendige og rimelige udgifter vedrørende den fælles programforsyning eller ejendommens forsyning med internet.

Det følger af bestemmelsen i § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., at de skyldige beløb forrentes fra forfaldsdagen efter rentelovens regler.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 46 e og § 106, stk. 1, nr. 7, sidste led, i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.8.1.4. og 2.8.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 8.5

Efter den gældende lejelovs § 46 f kan bestemmelserne i § 46 c ikke fraviges til skade for lejereren. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.

I § 8.5 foreslås, at bestemmelserne i §§ 8.1. og 8.2. ikke kan fraviges til skade for lejereren. Bestemmelserne i §§ 8.3. og 8.4. kan ikke fraviges.

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at udlejereren ikke kan fratage lejereren 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.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 46 f i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.8.1.4. og 2.8.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 9

Lejerens indflytning

Det lejedes stand på overtagelsestidspunktet

§ 9.1. 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

§ 9.2. 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 lejeren ved synet, evt. 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.

Stk. 3. Ved overtrædelse af stk. 1 og 2 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter **§ x (98, stk. 1)**, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.

Mangler på overtagelsestidspunktet

§ 9.3. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, jf. **§§ (lejelovens §§ 11-13)**, 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

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

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

Fravigelighed

§ 9.5. Reglerne i **§ 9.2, stk. 1-3 og 9.3** kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

2.9. Lejerens indflytning

2.9.1. Gældende ret

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.

2.9.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Gældende ret foreslås videreført uden materielle ændringer. Med henblik på at samle reglerne om lejerens indflytning i et kapitel for sig foreslås dog som redaktionel ændring, at reglerne i lovens §§ 11-13 samt 15-17, om lejerens mangelsbeføjelser og lejeforholdets ophør i utide, flyttes til et særskilt kapitel.

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 udlejeren 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 lejeren har krav på efter retsforholdet, følger af reglerne i forslagets **kapitel 12** om vedligeholdelse. Det fremgår heraf, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige i lejeperioden.

Den gældende lejelovs § 9, stk. 5, om, at ministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter foreslås ikke videreført, da bemyndigelsen aldrig har været udnyttet og derfor findes overflødig.

Der henvises til lovforslagets kapitel 9.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 9.1

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 9, stk. 1, i den gældende lejelov om udlejerens almindelige pligt til at stille det lejede til lejerens rådighed. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Det foreslås i § 9.1, 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 den foreslåede bestemmelse, herunder også i en ringere eller bedre stand. Parterne kan fx aftale, at lejeren overtager det lejede "som beset" eller nyistandsat. 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 [X] om lejerens mangelsbeføjelser. Lejeren skal gøre oprindelige mangler gældende inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, hvis lejeren ønsker at gøre brug af mangelsbeføjelserne efter §§ 11-13. 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. § 9.4.

Udlejerens pligt til i lejeperioden at opretholde den stand, som lejeren har krav på efter retsforholdet, følger af reglerne i kapitel X om vedligeholdelse, hvor det fremgår, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, jf. § (19). 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 [X] om lejerens mangelsbeføjelser. Spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en efterfølgende mangel, afhænger af den aftalte vedligeholdelsesfordeling mellem parterne.

Til § 9.2

Bestemmelsen viderefører § 9, stk. 2-4, i den gældende lejelov om afholdelse af indflytningssyn og udarbejdelse af indflytningsrapport.

Det foreslås i stk. 1, 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 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 lejerer 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 foreslås det, at udlejere, 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 lejerer dokumentation for, at udlejer kun udlejer én beboelseslejlighed, kan dette ske ved, at udlejer afgiver en tro og love-erklæring herom. I forbindelse med en eventuel huslejenævnssag, 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 lejerer skal indkaldes til synet, men det forudsættes, at lejerer indkaldes med så tilpas lang frist, at lejerer har mulighed for at indrette sig på at kunne være til stede. Da der ikke er krav om skriftlighed, bestemmer udlejer selv, hvordan lejerer indkaldes. Udlejer bør sikre sig det fornødne bevis for, at lejerer er indkaldt til synet.

Det foreslås, at 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.

Lejeren 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 udlejereren 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 udlejereren 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 lejereren ved fraflytning ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning, jf. § X (LL § 98, stk. 1, 3. pkt.).

Det foreslås i stk. 2, at indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejereren ved synet, evt. i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejereren ikke til stede ved synet, eller vil lejereren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejereren senest 2 uger efter synet.

Efter den foreslåede bestemmelse skal synsrapporten udleveres til lejereren. Det foreslås derfor, at rapporten skal udleveres til lejereren ved synet. Rapporten kan afgives i et digitalt dokument.

Forslaget indebærer, at udlejereren fx kan opfylde kravet om at udlevere synsrapporten på synet ved på synet at sende en kopi af rapporten til lejereren på e-mail. Lejeren skal kvittere for modtagelse af e-mailen på synet. Det kan

ske ved, at lejerens kvitterer for modtagelsen via mobiltelefon el. lign. fx som en funktionalitet i rapporten.

Hvis lejerens således ikke er til stede ved synet eller, hvis lejerens ikke vil kvittere for modtagelsen, herunder ikke har mulighed for at modtage og kvittere, fx fordi lejerens ikke har medbragt det fornødne udstyr så som mobiltelefon, skal det ikke komme udlejerens til skade. Udlejerens kan derfor sende rapporten til lejerens senest 2 uger efter synet.

Udlejerens kan i indkaldelsen til synet, jf. **lejelovens § 9, stk. 2**, gøre lejerens opmærksom på, at udlejerens udleverer synsrapporten til lejerens på synet via e-mail, og at lejerens på synet skal have mulighed for at læse og kvittere for modtagelsen af e-mailen (fx ved at medbringe mobiltelefon). Undlader lejerens i den situation at medbringe mobiltelefon eller lignende på synet, har udlejerens efter forslaget mulighed for at sende rapporten til lejerens senest 2 uger efter synet. Det kan fx ske på e-mail. Har udlejerens fremsendt rapporten på synet, er dette tilstrækkeligt, og rapporten skal ikke sendes på ny efter synets afholdelse

Udlejerens har ikke mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, hvis lejerens har fravalgt digital kommunikation, eller hvis lejerens er fritaget for offentlig Digital Post. Det kan dog konkret aftales på synet, at rapporten kan udleveres digitalt til lejerens. En sådan frivillig aftale vil ikke være til skade for lejerens, jf. den foreslåede **§ 9, 5.**

Når lejerens skriver under på indflytningsrapporten ved indflytningssynet, indgår parterne ikke en bindende aftale om lejemålets stand ved indflytning, hvorved lejerens fraskriver sig retten til at gøre krav om afhjælpning af mangler gældende. Sådanne krav om afhjælpning af mangler skal lejerens gøre gældende inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. **§ 9.3.** 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. **§ 9.4.**

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.

Det foreslås i *stk. 3*, at udlejerens krav på istandsættelse efter **§ x (§ 98, stk. 1)** bortfalder ved overtrædelse af det foreslåede *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 den foreslåede bestemmelse sin ret til efter **§ X (lejelovens § 98, 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. **§ 9.2, stk. 1 og 2.**

Udlejeren bør sikre sig det fornødne bevis for, at kravene i § 9.2, stk. 1 og 2 er opfyldt.

Udlejeren 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 § 9, stk. 2 og 3 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.

Til § 9.3

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 14 i den gældende lejelov om lejerens frist for at gøre mangler gældende ved lejeforholdets begyndelse. Det foreslås dog præciseret i bestemmelsen, hvilke mangelsbeføjelser lejerens i givet fald mister, hvis lejerens ikke overholder fristen. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

I § 9.3 foreslås, at hvis det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, jf. lovens §§ (lejelovens §§ 11-13) 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 foreligger 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 den foreslåede bestemmelse 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.

Lejeren har bevisbyrden for, at der er fremsat krav om udbedring af mangler. Det er derfor hensigtsmæssigt, at lejeren 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. Lejeren bærer dermed forsendelsesrisikoen.

Lejeren vil også efter, at lejeren 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 lejeren at bevise, at manglen var til stede ved lejemålets start. Reagerer udlejerens ikke på lejeren mangelliste, vil udlejerens efter omstændighederne blive bundet af sin passivitet, og lejeren mangelliste må helt eller delvist lægges til grund.

Det foreslås som noget nyt præciseret i bestemmelsen, at lejeren mister retten til at gøre mangelsbeføjelserne i §§ 11-13 gældende vedrørende en given mangel, hvis lejeren ikke påberåber sig manglen indenfor 2-ugers fristen. Reglerne i §§ (11-13) fastsætter, hvornår lejeren 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 lejeren 2-ugers fristen, fortaber lejeren dog ikke retten til at kræve manglen afhjulpet (naturalopfyldelse). En overskridelse af fristen afskærer således alene lejeren fra at gøre mangelsbeføjelserne efter §§ 11-13 gældende. Overskridelse af fristen indebærer ikke i sig selv, at lejeren hæfter for manglen ved flytteopgøret, men medfører efter omstændighederne, at bevisbyrden påhviler lejeren.

Den foreslåede bestemmelse finder også anvendelse ved oprindelige retlige mangler, jf. § 15, stk. 3.

I det omfang lejeren påberåber sig mangler ved indflytningen, vil uenighed herom med udlejerens kunne indbringes for huslejenævnet, jf. § 9.4.

Til § 9.4

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 11, og stk. 2, om huslejenævnets kompetence til at behandle sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse.

I 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

nyistandsat, 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.

Det foreslås i *stk. 2*, at huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen.

Huslejenævnet kan efter bestemmelsen træffe beslutning om, at udlejeren skal udbedre en oprindelig mangel.

Ønsker lejeren at gøre brug af mangelsbeføjelserne i §§ XX (LL §§ 11-13), skal lejeren fremsætte krav herom over for udlejeren indenfor 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. § 9.3. Huslejenævnet kan ikke tage stilling til lejers krav om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller ophævelse af lejeforholdet. Sådanne krav må indbringes for boligretten.

Til § 9.5

Bestemmelsen viderefører de dele af reglerne i den gældende lejelovs §§ 18 og § 112, der vedrører parternes muligheder for at fravige reglerne om lejers indflytning.

Det foreslås i § 9.5, at § 9.2, stk. 1-3 og § 9.3 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Parterne kan således ikke aftale at fravige § 9.2, 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 § 9.2.

At § 9.3 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 § 9.4 fraviges.

Kapitel 10

Mangler ved boligen

Forsinkelse

§ 10.1. Er det lejede ikke fuldført på det tidspunkt, hvor lejereren 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 lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Stk. 2. Lejereren kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse i de tilfælde, som er omtalt i stk. 1, medmindre forsinkelsen af udlejereren måtte forudsættes ikke at være af væsentlig betydning for lejereren. 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. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejereren til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen. Lejeaftalen kan endvidere altid hæves ved enhver forsinkelse, hvis lejereren udtrykkeligt har betinget sig overtagelse af lokalerne til et bestemt tidspunkt.

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

Fysiske mangler ved det lejede

§ 10.2. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem lejereren og udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren 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 udlejereren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

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

§ 10.3. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i **§ 10.2**, og afhjælper udlejereren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for en rimelig tid, kan lejereren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejereren har handlet svigagtigt.

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

§ 10.4. Lejereren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejereren 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.

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

Retlige mangler

§ 10.6. 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.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, 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.

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

§ 10.7. Bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 10.6. nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerens kræve erstatning af udlejerens.

Stk. 2. 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 indtil 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.

Huslejenævnets kompetence

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

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

Fravigelighed

§ 10.9. Reglerne i §§ 10.1-10.7 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Almindelige bemærkninger

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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren, 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 udlejereren er underrettet, kan lejereren hæve lejeaftalen. Lejereren kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejereren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejereren 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.

Lejereren 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 lejereren ifølge retsforholdet imellem lejereren og udlejereren 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 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.

Det følger af den gældende lejelovs § 11, stk. 2, at lejereren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejereren.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 12, at er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejereren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Det fremgår af lovens § 12, stk. 2, at er manglen afhjulpet, inden lejereren har hævet lejeaftalen, kan lejereren ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

Efter den gældende lejelovs § 13 kan lejereren 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.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 17, at bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Lejereren har således i medfør af de gældende regler forskellige misligholdelsesbeføjelser, hvis det lejede 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 lejereren forlange et forholdsmæssigt afslag i lejen, forlange udbedring af manglen for udlejerens regning, forlange erstatning eller hæve lejeaftalen.

Hvis udlejeren 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 udlejeren ifalde erstatningsansvar efter culpereglen, det vil sige, hvis udlejeren har handlet forsætligt eller uagtsomt.

Når en mangel vedrører det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde m.v. kan lejereren 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 lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, omfatter både tilfælde hvor det lejede 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 lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlig forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejereren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejereren har handlet svigagtigt.

Af den gældende lejelovs § 15, stk. 2, fremgår, at stk. 1 ikke gælder, hvis lejereren 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 udlejereren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Bestemmelserne vedrører lejerens muligheder for at gøre oprindelige retlige mangler gældende over for udlejereren. En retlig mangel kan fx bestå i, at lejereren ikke kan opnå den aftalte ret, fordi der hviler en servitut på ejendommen. Lejereren vil dog ikke kunne gøre en retlig mangel gældende, hvis lejereren vidste 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 lejereren krav på et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejereren kan endvidere hæve lejeaftalen, hvis brugen indskrænkes væsentligt, eller hvis udlejereren har handlet svigagtigt.

Hvis der foreligger en retlig mangel, som ikke har medført indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejereren efter opfordring straks bringer forholdet i orden, vil lejereren 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 lejereren for ikke at miste retten til at gøre denne gældende, påberåbe sig manglen over for udlejereren senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse. Lejereren behøver dog ikke inden for fristen meddele udlejereren, hvilken af de mulige retsvirkninger, lejereren 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 lejereren kræve erstatning af udlejereren.

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 udlejerens at udbedre manglen.

Bestemmelserne indebærer, at huslejenævnet kan træffe afgørelse i tvister om oprindelige mangler. Nævnet kan med sin afgørelse pålægge udlejerens 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

Reglerne om lejerens beføjelser, når lejemålet ikke stilles til lejerens rådighed på det aftalte tidspunkt, foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer.

Det foreslås herudover 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 præciseret, 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 med redaktionelle ændringer.

2.10.2.3. Retlige mangler

Reglerne om retlige mangler foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer, men uden indholdsmæssige ændringer.

Det bemærkes, at det foreslåede stk. 3 i § 10.6. 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 § 10.6, stk. 3.

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 med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke tilsigtet ændringer i den hidtidige retstilstand.

Den foreslåede bestemmelse om fravigeligheden af reglerne i kapitel 10 foreslås videreført med redaktionelle ændringer.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 10.1.

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 er aftalt.

Efter den 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 hans rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejeren er underrettet, kan lejerens hæve lejeaftalen. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han er ansvarlig.

I § 10.1, 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 lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Bestemmelsen giver lejerens 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 lejerens 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 forholdsvis værdimæssige forringelse af lejemålet.

I stk. 2, 1. pkt., foreslås, at lejerens kan hæve lejeaftalen ved væsentlig forsinkelse i de tilfælde af forsinkelse, som er omtalt i stk. 1, medmindre forsinkelsen af udlejeren måtte forudsættes ikke at være af væsentlig betydning for lejerens.

Bestemmelsen indebærer, at lejerens 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 lejerens efter at forsinkelsen er indtrådt, har fremsat påkrav over for udlejeren, og lejerens overtagelse ikke kan ske inden rimelig tid derefter.

Efter bestemmelsen skal lejerens underrette udlejeren om, at den tidligere lejer ikke er fraflyttet, eller om en eventuel anden hindring for, at det lejede kan overtages til den aftalte tid. Udlejeren skal derefter søge hindringen fjernet.

I de tilfælde, hvor en tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, er det en forudsætning for, at lejerens kan hæve lejeaftalen, at udlejeren ikke har taget skridt til at fjerne den tidligere lejer. Har udlejeren således uden unødigt ophold taget skridt til at fjerne den tidligere lejer, kan lejerens ikke hæve lejeaftalen. Har udlejeren indgivet begæring til

fogedretten, vil lejereren være bundet af aftalen og afskåret fra at hæve lejeaftalen, selv om fogedforretningen først kan gennemføres et stykke tid derefter.

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 lejereren 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 lejereren 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 endvidere altid kan hæves ved enhver forsinkelse, hvis lejereren 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 udlejereren klart, at overtagelse af lejemålet en bestemt dag er af afgørende betydning for lejereren, 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 lejereren 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 lejereren, må lejereren tåle en uvæsentlig forsinkelse og vil ikke være berettiget til at hæve aftalen.

I stk. 3 foreslås, at uanset om lejereren hæver lejeaftalen, kan lejereren i de tilfælde, hvor den tidligere lejer ikke er fraflyttet, kræve erstatning, medmindre udlejereren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, som udlejereren er ansvarlig for.

Lejereren kan have krav på erstatning, hvis der indtræder en forsinkelse, som udlejereren er erstatningsansvarlig for. Udlejerens erstatningsansvar afgøres efter almindelige regler om erstatning i kontraktsforhold. Dette indebærer blandt andet, at det skal kunne godtgøres, at lejereren har lidt et tab som følge af forsinkelsen.

Lejereren kan dog ikke kræve erstatning, hvis udlejereren kan godtgøre, at forsinkelsen, det vil sige, at lejemålet ikke er rømmet, ikke skyldes forhold, som udlejereren er ansvarlig for. Hvis udlejereren har garanteret lejereren indflytning til aftalt tid, bliver udlejereren som følge af den afgivne garanti dog erstatningsansvarlig, hvis indflytning alligevel ikke kan ske.

Er det lejede ikke fuldført ved lejerens 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 lejereren ikke kræve erstatning.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer § 10 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.1. og 2.10.2.1.i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.2

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 udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren 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 udlejereren 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 § 10.2, 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 udlejereren kan kræve, og afhjælper udlejereren 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 § 14, hvorefter lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skal meddele udlejereren, 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 udlejereren 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 udlejereren bærer risikoen for.

Det er oftest udlejereren, som bærer risikoen for hændelig forringelse af udlejerens ejendom, da det som udgangspunkt er udlejereren, som har pligten til at vedligeholde ejendommen. Endvidere kan nævnes forringelser, som kan være til ulempe for lejereren, men som ikke kan tilskrives udlejereren, idet det ikke er noget, udlejereren har indflydelse på, fx trafikomlægninger eller støj fra naboejendommen.

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 udlejereren har forårsaget skaden ved culpøs adfærd.

Udfører udlejerens 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 udlejerens 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 lejerens. Udlejerens skal endvidere iagttage reglerne om varsling af iværksættelsen af arbejderne, jf. lovens § 55. Varslet efter denne bestemmelse er henholdsvis 6 uger og 3 måneder alt afhængig af, hvor store ulemper lejerens påføres.

Overholder udlejerens ikke disse varslingsregler, og har lejerens ikke indgået aftale med udlejerens om dette, vil iværksættelsen af arbejderne kunne være uberettiget, og der vil kunne foreligge en mangel.

Efter bestemmelsen kan lejerens foretage udbedring af manglen på udlejerens regning, hvis udlejerens ikke straks udbedrer manglen. Udlejerens 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 lejerens for udlejerens regning selv kan foretage afhjælpning, at lejerens forinden forgæves har anmodet udlejerens om at bringe det lejede i kontraktmæssig stand. Det er lejerens, som har bevisbyrden for, at der foreligger en mangel. Lejerens bør derfor sikre sig bevis for dette og for, at lejerens forgæves har rettet henvendelse til udlejerens om afhjælpning, og at det udførte afhjælpningsarbejde er fornødent og dermed en nødvendig udgift. Lejerens 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 lejerens 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 lejerens ved en umiddelbar fogedforretning skaffe sig adgang til ejendommens installationer. Dette skyldes, at manglende leverance af sådanne forsyninger er så væsentlig, at lejerens 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 udlejerens uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

Lejerens kan efter bestemmelsen selv afhjælpe problemet med den manglende forsyning med lys, varme m.v. for udlejerens regning.

Hvis udlejerens uden at være berettiget dertil ikke vil give lejerens adgang til det lokale, hvor fyret i ejendommen er installeret, kan lejerens 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 **lejelovens § 46 b**, hvorefter fremgår, at undlader en udlejer, som skal levere varme og varmt vand, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper udlejeren ikke straks 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. 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 bagatelagtige 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 med en sproglig ændring § 11 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit **2.10.1.2. og 2.10.2.2.** i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.3.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 12, stk. 1, at er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 12, stk. 2, at er manglen afhjulpet, inden lejeren har hævet lejeaftalen, kan lejeren ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

I § 10.3, stk. 1, foreslås, at er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 10.2, og afhjælper udlejerens ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for en rimelig tid, kan lejerens hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Udlejerens 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 foreligger ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens være opmærksom på bestemmelsen i § 14, hvorefter lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse skal meddele udlejerens, at lejerens vil gøre manglen gældende.

En ophævelse af lejeaftalen indebærer, at lejerens ikke længere skal betale husleje. Dette indebærer dog samtidig, at lejerens straks må fraflytte lejemålet. Det skal bemærkes, at det forudsættes, at bestemmelsen rummer mulighed for, at lejerens kan ophæve lejeaftalen med et vist varsel, så lejerens derved får tid til at finde en ny bolig.

Hvis der foreligger svig fra udlejerens side, kan lejerens hæve lejeaftalen selv ved uvæsentlige mangler. Udlejerens har i disse tilfælde ikke et krav på at kunne fastholde lejerens. Svig fra udlejerens side berettiger lejerens til erstatning for skade, som derved er påført lejerens. Der vil her kunne være tale om godtgørelse for udgifter til opmagasinering af møbler, tilvejebringelse af midlertidig bolig og andre tab, som lejerens lider ved at måtte træde tilbage fra aftalen.

I stk. 2 foreslås, at er manglen afhjulpet, inden lejerens har hævet lejeaftalen, kan lejerens ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

Bestemmelsen finder både anvendelse ved faktiske mangler og ved retlige mangler. Bestemmelsen indebærer, at lejerens ikke kan hæve lejeaftalen, hvis udlejerens har udbedret manglen, før lejerens hæveskrivelse er kommet frem til udlejerens.

Det er således uden betydning, om udlejerens har været længe om at foretage afhjælpning. Har huslejenævn eller boligret eksempelvis givet en frist for afhjælpning af mangler, som er overskredet, kan lejerens 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 med en redaktionel ændring § 12 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.3. og 2.10.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.4.

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 § 10.4 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 foreligger 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 lejerens forhold.

Udlejerens er endvidere erstatningsansvarlig for skader, som skyldes lejerens 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 ændringer § 13 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.4. og 2.10.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.5.

Efter den gældende lejelovs § 17 bortfalder aftalen, hvis det lejede bliver ødelagt ved brand eller anden ulykke.

I § 10.5. 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 lejemålets 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 §§ 10.2. - 10.4.

Bestemmelsen viderefører uden ændringer § 17 i den gældende lejelov.

Der henvises til afsnit 2.10.1.5. og 2.10.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.6.

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 udlejeren 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 § 10.6, 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 §§ 10.2 – 10.4.

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 udlejerens efter opfordring straks bringer forholdet i orden, vil lejerens ikke kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

I stk. 3 foreslås, at er det lejede mangelfuldt efter stk. 1, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerens,

at lejerens vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

Efter bestemmelsen behøver lejerens inden fristens udløb blot at påberåbe sig den retlige hindring, men lejerens behøver ikke tillige straks meddele, hvilken retsvirkning lejerens vil gøre gældende. Dette bør lejerens dog gøre snarest muligt.

Reklamationsfristen skal regnes fra det tidspunkt, hvor lejerens ved sædvanlig agtpågivenhed burde have opdaget manglen. Fremgår forholdet af lejekontrakten, må fristen skulle regnes fra tidspunktet for aftalens indgåelse.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 15 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.10.1.6. og 2.10.2.6. i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.7.

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 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.

I § 10.7, stk. 1, foreslås, at bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 10.6. nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerens kræve erstatning af udlejerens.

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 udlejerens efter bestemmelsen være objektivt erstatningsansvarlig.

Som følge af bestemmelsen i § 7, 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 lejerens 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. Udlejeren 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.

Lejeren 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 med en sproglig og en redaktionel ændring § 16 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.10.1.7 og 2.10.2.7 i de almindelige bemærkninger.

Til 10.8

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 § 10.8, 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.

I *stk. 2* foreslås, at huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre mangler, jf. stk. 1.

Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan påbyde udlejeren at udbedre oprindelige mangler, når nævnet i henhold til stk. 1 konstaterer sådanne.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 106, stk. 1, nr. 11, og § 106, stk. 2. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.10.1.8 og 2.10.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 10.9.

Efter den gældende lejelovs § 18 kan reglerne i § 9, stk. 2-4, og §§ 10-17 ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

I § 10.9. foreslås, at reglerne i §§ 10. 1. - 10.7. ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejereren.

Bestemmelsen opregner de regler i kapitlet, som ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejereren. Fravigelser, som ikke er til skade for lejereren, kan således gyldigt aftales.

Bestemmelsen viderefører med en mindre redaktionel ændring § 18 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.10.1.9. og 2.10.2.9. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 11

Varsling af iværksættelse af arbejder

Udlejerens adgang til det lejede

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

§ 11.2. 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

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

§ 11.4. Inden udlejeren i ejendomme omfattet af § x (omkostningsbestemt leje - inkl. Store småhuse) 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

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 forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 11.5. 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 § x (omkostningsbestemt leje - inkl. Store småhuse) senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejeren 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

Stk. 2. Fremsætter lejerens senest 6 uger efter varslingen efter BRL § 23/24 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.

Stk. 3. Såfremt lejerens gør indsigelse, fordi denne finder, at udlejers 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.

§ 11.6. 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 §§ 23-26 og 27, stk. 4, 2. pkt., ikke anvendelse.

Huslejenævnets kompetence

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

§ 11.8. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, 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 § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

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

Almindelige bemærkninger

2.11. Varsling af iværksættelse af arbejder

2.11.1. Gældende ret

Det foreslås jf. nærmere nedenfor, at samle lejelovens og boligreguleringslovens regler om varsling af adgang til det lejede og varsling af iværksættelse af arbejder i et særskilt kapitel. Nedenfor gennemgås gældende ret for så vidt angår de regler, som samles i dette kapitel.

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. § 54 angår udlejerens generelle ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. § 55 fastsætter, at udlejerens adgang til det lejede med 6 ugers frist skal varsle iværksættelse af arbejder, hvis udførelse ikke er til væsentlig ulempe for lejerens. Andre arbejder, det vil sige arbejder, hvis udførelse er til væsentlig ulempe for lejerens, skal varsles med mindst 3 måneders varsel, mens uopsættelige arbejder i det lejede altid kan foretages uden varsel.

Den gældende lejelovs § 56 angår det generelle udgangspunkt, om at arbejder iværksat af udlejerens skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens, og at efterreparationer skal foretages straks.

Den gældende lejelovs § 57 angår muligheden for at fravige af bestemmelserne i den gældende lejelovs kapitel IX.

Reglerne om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder er fastsat i den gældende boligreguleringslovs §§ 23, 24, 25, 26 og 29, stk. 1. Herudover findes reglerne om huslejenævnets mulighed for at fastsætte en frist for et arbejdes fuldførelse, når dette ikke sker med den fornødne hurtighed, jf. § 56 i den gældende lejelov, i den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6.

Reglerne om udlejerens varsling af iværksættelse er fastsat i den gældende boligreguleringslovs §§ 23 og 24, som medfører, at udlejerens, når denne vil udføre forbedringer der overskrider de i bestemmelserne angivne beløbsgrænser, skal varsle iværksættelsen. Ordningen indebærer, at lejerne eller beboerrepræsentanterne har mulighed for at gøre indsigelse, hvorefter udlejerens skal forelægge spørgsmålet for huslejenævnet.

Huslejenævnets kompetence i denne relation 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.

Den gældende boligreguleringslovs kapitel IV indeholder også regler, om udlejerens pligt til at oplyse lejerens om, at denne kan kræve en erstatningsbolig ved større lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder. Reglen findes i den gældende boligreguleringslovs § 26 og angiver, at udlejerens skal underrette lejerens om dennes ret til at kræve en passende erstatningsbolig. Lejerens kan, hvis denne ikke finder, at erstatningsboligen er passende, gøre indsigelse mod den, og udlejerens skal så indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

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 udlejerens ikke udfører arbejdet med den fornødne hurtighed.

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 udlejerens af den forskellige årsager pålægges at foretage forbedringerne, hvorfor det er fundet hensigtsmæssigt, at udlejerens i disse tilfælde ikke afskæres fra at få forbedringsforhøjelse herfor.

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 varsling af iværksættelse af arbejder, sammen med 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.

Den gældende boligreguleringslovs §§ 23 og 24 angår de særlige regler for varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, når forbedringsforhøjelsen sammen med forbedringsforhøjelser de sidste 3 år, vil udgøre mere end 100 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, for regulerede ejendomme hhv. med og uden beboerrepræsentation. Af hensyn til forenkling findes det hensigtsmæssigt, at skrive de to bestemmelser sammen, så de særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation fremstår som supplement til de generelle regler om varsling af iværksættelse.

Den gældende boligreguleringslovs § 25 angår huslejenævnets kompetence i henhold til den gældende boligreguleringslovs §§ 23 og 24. Den gældende boligreguleringslovs § 26 angår den særlige varsling om lejerens ret til at kræve en erstatningsbolig ved iværksættelse af forbedringsarbejder, som vil medføre en forbedringsforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser de sidste 3 år vil udgøre mere end 199 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, angår huslejenævnets kompetence til at fastsætte en tidsfrist for arbejdernes udførsel efter de er iværksat.

Den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, angiver, at når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, 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 §§ 23-25 a, 26 og 27, stk. 4, 2. pkt., ikke anvendelse. Vedrørende henvisningen til den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt. henvises der til den nærmere redegørelse nedenfor.

Den gældende lejelovs § 54 angår udlejerens generelle ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Den gældende lejelovs § 55 angår hvor lang tid inden udlejeren skal varsle iværksættelse af arbejder i det lejede ved arbejder, som ikke er til væsentlig ulempe, som er til væsentlig ulempe eller som er uopsættelige. Den gældende lejelovs § 56 angår udlejerens generelle pligt til at udføre arbejder uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens. Den gældende lejelovs § 57 angår fravigeligheden af reglerne om udlejerens adgang til det lejede.

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.

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 således hensigtsmæssigt at udvide den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, så den finder tilsvarende anvendelse.

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 udlejerens 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 udlejerens, findes det derfor hensigtsmæssigt at lade henvisningen til den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt. udgå.

Det vurderes tillige hensigtsmæssigt, at den gældende boligreguleringslovs § 24 a ikke videreføres. Bestemmelsen fastsætter, at transport-, bygnings- og 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.

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., 2. flyttet til nærværende kapitel, kapitel 11.

Den gældende retstilling foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer og uden væsentlige materielle ændringer. Som et led i sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler foreslås ændringer af redaktionel karakter, hvor gældende bestemmelser skrives sammen med det formål at gøre loven mere overskuelig og læsevenlig. Sådanne ændringer er kun omtalt, såfremt ændringen påvirker retstilstanden.

Forslaget indeholder alene videreførelse af gældende regler, dog således at den gældende boligreguleringslovs § 24 a, om transport-, bygnings- og boligministerens kompetence til at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af iværksættelse af forbedringer ikke foreslås videreført.

Herudover ændres den gældende boligreguleringslovs § 24 materielt, idet udlejerens forpligtelse til at oplyse om forbedringsarbejdernes finansiering ikke foreslås videreført.

Ligeledes foreslås den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, ændret materielt ved, at huslejenævnets kompetence til at fastsætte en frist for fuldførelse af påbegyndte arbejder udvides til at angå både regulerede og uregulerede kommuner, og samtidig til at angå både vedligeholdelse og forbedring.

Endvidere foreslås den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, som undtager visse regler fra de i bestemmelsen nævnte typer af arbejder, ændret materielt. Det foreslås således, at henvisningen til den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, 2. pkt., ikke videreføres, med den virkning, at bestemmelsen finder anvendelse på de i bestemmelsen nævnte arbejder.

Endelig foreslås den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 2. led, ændret materielt, ved at huslejenævnets kompetence udvides til at omfatte alle kapitlets bestemmelser, herunder den gældende lejelovs § 56, som ikke er omfattet huslejenævnets kompetence, jf. den gældende lejelov.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 11.1.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 54 om udlejerens ret til at skaffe sig adgang til det lejede. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I **§ 11.1** foreslås, at udlejerens har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Lejeren har en eksklusiv brugsret til det lejede. Udlejerens har derfor som udgangspunkt ikke adgang til det lejede, medmindre det er aftalt med lejeren. I nogle situationer er det dog nødvendigt, at udlejerens kan få adgang, selvom lejeren ikke ønsker det.

Det foreslås derfor, at udlejerens har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Retten til adgang omfatter udlejerens og enhver, som udlejerens giver fuldmagt hertil. Det kan fx være administrator, vicevært, håndværkere og lign. En fuldmægtig kan ligesom udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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. Udlejerens har endvidere ret til at få adgang til det lejede for at undersøge, om lejeren 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. § X (LL § 93, stk. 1, litra c).

Forslagets § 14.1, stk. 2 og § X (LL § 97, stk. 1) indeholder særlige regler om udlejerens adgang til det lejede ved henholdsvis installation af varmeanlæg og fremvisning i forbindelse med lejerens fraflytning.

Til § 11.2.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 55 om, med hvilket varsel udlejeren kan iværksætte arbejder i det lejede.

I § 11.2, 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 lejerens krav på 3 måneders varsel.

Den foreslåede bestemmelse vedrører udlejerens adgang til at varsle iværksættelse af arbejder i det lejede, hvis udførelsen af arbejderne er til væsentlig ulempe for lejerens 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 udlejeren varslers adgang med for kort varsel, har udlejeren ikke ret til at få adgang til lejemålet. Udlejeren vil i den situation skulle varsle adgang på ny med de ulemper, det kan medføre for arbejdsprocessen.

I stk. 3 foreslås, at udlejeren dog altid uden varsel kan foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Den foreslåede bestemmelse omfatter situationer, hvor der er betydelig risiko for skader på ejendommen eller personer, hvis udlejeren 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.

Til § 11.3.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 56 om, hvordan udlejeren skal gennemføre arbejder i det lejede.

I § 11.3 foreslås, at ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at hvis udlejeren ikke udfører et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, kan huslejenævnet pålægge udlejeren, at færdiggøre arbejderne indenfor en fastsat frist, jf. forslagets § 11.9 (BRL § 27, stk. 6.) 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.

Til § 11.4.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs §§ 23 og 24, om varsling af iværksættelse af arbejder i regulerede kommuner. Den gældende boligreguleringslovs § 23, stk. 1, 2. pkt., videreføres med mindre materielle ændringer. Der er ikke herudover med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I § 11.4, stk. 1 foreslås, at inden udlejeren i ejendomme omfattet af § x (omkostningsbestemt leje - inkl. Store småhuse) 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at lejeren får særlig information om, at udlejeren påtænker at udføre forbedringsarbejder, som vil medføre en væsentlig lejeforhøjelse. Lejeren får hermed i god tid før arbejdernes iværksættelse mulighed for at vurdere, om lejeren vil gøre

indsigelse, hvis arbejderne er u hensigtsmæssige, eller om lejerens eventuelt vil søge en anden bolig.

Forslaget omfatter både forbedringer i den enkelte bolig og på ejendommens fællesarealer.

Udlejers pligt til at varsle lejerne udløses, så snart lejeforhøjelsen for de påtænkte forbedringer, sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år, har et sådan 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 lejeforhøjelse ventes at få virkning.

Forbedringsforhøjelser aftalt mellem lejerens og udlejeren samt forbedringsforhøjelser foretaget før indgåelse af lejeaftalen med lejerens indgår ikke i beregningen af det i forslaget anførte grænsebeløb på 100 kr. pr m² bruttoetageareal (2020-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 lejerens 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 lejeforhøjelse arbejderne forventes at medføre. Det er på denne baggrund, at udlejeren skal afgøre, om betingelserne for at varsle efter bestemmelsen er opfyldt.

Efter den foreslåede bestemmelse 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 forslagens § 11.2, om varsling af udlejers adgang til det lejede dog iagttages.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at udlejers overholdelse af varslingskravet er en betingelse for at oppebære lejeforhøjelsen. Overholdes varslingskravet ikke, er udlejeren afskåret fra at opkræve lejeforhøjelsen i det omfang, den sammen med forbedringsforhøjelser gennemført de sidste 3 år overstiger 99 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år (2020-niveau).

I stk. 2 foreslås, at i ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren fremsætte tilsvarende varsel efter stk. 1 over for beboerrepræsentanterne.

Den foreslåede bestemmelse 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.

For ejendomme med beboerrepræsentation kan den foreslåede varslingsprocedure med fordel indarbejdes i proceduren for inddragelse af beboerrepræsentationen efter § 65, stk. 2-4., da de sammenfaldende krav kan opfyldes i én og samme proces.

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.

Den foreslåede bestemmelse 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 udlejerens 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 varslingen ikke ovennævnte oplysninger, er den ugyldig.

Har udlejerens udsendt varslingsskrivelse, som ikke opfylder betingelserne, har udlejerens mulighed for at udsende nyt gyldigt varsel, indtil det tidspunkt, hvor forbedringsarbejderne påbegyndes. Er arbejderne imidlertid iværksat, vil udlejerens 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 udlejerens inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejerens ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

Det foreslås med bestemmelsen, at udlejeren, når denne modtager indsigelse fra beboerrepræsentationen, skal forelægge sagen for huslejenævnet, hvis denne ønsker at fastholde kravet om forbedringen. I ejendomme uden beboerrepræsentation gælder det samme, hvis udlejeren 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 **BRL § 25.**

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at hvis beboerrepræsentanterne ikke fremsætter indsigelse inden for fristen på 6 uger, kan udlejeren iværksætte forbedringen uden forelæggelse for huslejenævnet, uanset hvor mange lejere, som fremsætter indsigelse. I ejendomme uden beboerrepræsentation kan udlejeren ligeledes se bort fra samtlige indsigelser fra lejere, når disse ikke udgør mindst ¼ af de berørte lejere.

Ifølge den foreslåede bestemmelse 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. Udlejeren bærer således risikoen for, at indsigelsen forsvinder under forsendelse. Lejeren eller beboerrepræsentationen bærer bevisbyrden for, at afsendelse er sket.

Til § 11.5

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende boligreguleringslovs § 26 om lejerens ret til at kræve en erstatningsbolig ved iværksættelse af større forbedringsarbejder, og om at manglende oplysning om ret til passende erstatningsbolig bevirker, at lejeforhøjelse ud over beløbsgrænsen ikke kan opkræves. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I **§ 11.5, 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 § x (omkostningsbestemt leje - inkl. Store småhuse)** senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejeren 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, **jf. § 25.1.**

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 lejeren 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 lejeren 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 **§ 11.5, stk. 1**, for nærmere om beregning af de beløbsmæssige krav og opgørelse af 3-årsperioden.

I **stk. 2** foreslås, at fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen **efter BRL § 23/24** krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejeren 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.

Lejeren har efter bestemmelsen 6 uger fra varslingen efter **BRL § 23/24** 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. Lejeren bærer dog bevisbyrden for, at afsendelse er sket.

Hvis lejeren fremsætter kravet senere end 6 uger efter varslingen, er udlejeren ikke forpligtet til at tilbyde en erstatningsbolig. I dette tilfælde, eller hvis lejeren ikke ønsker at overtage en i øvrigt passende erstatningsbolig, kan lejeren ikke modsætte sig lejeforhøjelsen på mere end **199** kr. pr. m² bruttoetageareal (**2020**-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 lejeren hidtidig 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 lejeren og dennes husstand på tidspunktet for erstatningsboligtilluddets fremsættelse.

Passende udstyr har lejligheden, når den efter en konkret vurdering har udstyr, der gør lejemålet egnet til beboelse for lejeren og dennes husstand på tidspunktet for erstatningsboligtilluddets fremsættelse.

Hvis lejeren har fremsat krav om en erstatningsbolig, skal udlejerens tilbud herom gives inden forbedringens iværksættelse.

Senest samtidig med udlejerens fremsættelse af tilbud om en konkret erstatningsbolig, skal udlejeren gøre lejeren bekendt med dennes ret til at gøre indsigelse, såfremt lejeren ikke finder, at erstatningsboligen opfylder bestemmelsens krav.

Anviser udlejeren ikke en erstatningsbolig efter lejeren fremsættelse af krav herom inden iværksættelse af forbedringen, kan udlejeren ikke opkræve den del af lejeforhøjelsen, der overstiger den i stk. 1 nævnte beløbsgrænse.

I *stk. 3* foreslås, at såfremt lejeren gør indsigelse, fordi denne finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Bestemmelsen indebærer, at det påhviler udlejeren at indbringe spørgsmålet om, hvorvidt erstatningsboligen er passende efter stk. 2, for huslejenævnet, hvis lejeren 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 lejeren at acceptere erstatningsboligen med det forbehold, at huslejenævnet godkender erstatningsboligen som passende.

Indbringer udlejeren ikke spørgsmålet for huslejenævnet efter indsigelse fra lejeren, kan udlejeren 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 udlejerens ikke overholder forpligtelserne efter stk. 2 og 3.

Bestemmelsen er præciseret, således at den i overensstemmelse med praksis ikke blot angår udlejerens 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 udlejerens ikke kan opkræve den fulde forbedringsforhøjelse, hvis pligten til at anvise en passende erstatningsbolig ikke overholdes.

Til § 11.6

Bestemmelsen viderefører med sproglige og materielle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, om de forbedringsarbejder, som er undtaget fra reglerne i §§ 23-26.

I § 11.6 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 udlejerens, som af forskellige årsager tilpligtes til at gennemføre forbedringsarbejder, ikke i medfør af bestemmelserne i BRL §§ 23-26 forhindres i at kræve den fulde lejeforhøjelse.

Til § 11.7.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og materielle ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 2. led om huslejenævnets kompetence til at afgøre tvister om varsling af arbejdernes iværksættelse efter den gældende lejelovs § 55, samt den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 6, om huslejenævnets kompetence til i regulerede ejendomme at fastsætte en tidsfrist for forbedringsarbejdets fuldførelse, når udlejer ikke udfører det påbegyndte arbejde med den fornødne hurtighed

I § 11.7, stk. 1 foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i tvister om reglerne i dette kapitel.

Den foreslåede bestemmelse udvider huslejenævnets kompetence i tvister om varsling af iværksættelse af arbejder. Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet kan tage stilling til alle uenigheder mellem lejeren og udlejerens i relation til reglerne i lovens kapitel 11 om varsling af iværksættelse af arbejder.

Nævnet kan herunder tage stilling til, om udlejerens har ret til at få adgang til det lejede efter § 11.1 i forbindelse med forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder m.v. Nævnet kan tage stilling

til, om udlejeren har varslet adgang i overensstemmelse med reglerne i den foreslåede § 11.2. For så vidt angår nævnets kompetence i relation til § 11.3, 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 udlejeren ikke et påbegyndt arbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 56 i lov om leje, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse

Den foreslåede bestemmelse 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 Grundejerns Investeringsfond efter forslaget på en lejers begæring kunne lade arbejderne udføre for udlejerens regning.

Til § 11.8

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 25, om huslejenævnets mulighed for at modsætte sig forbedringer, som af nævnet anses for at være uhensigtsmæssige.

I § 11.8, stk. 1 foreslås, at indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 udlejer iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan udlejer ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Huslejenævnet er ikke tillagt beføjelse til at forbyde iværksættelse af de pågældende forbedringsarbejder, men kan modsætte sig, at udlejer 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 (2020-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 § 43 eller § 44 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 den foreslåede bestemmelse 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.

Til § 11.9

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 57 om, hvilke bestemmelser i kapitlet, som ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

I § 11.9 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at reglerne om hhv. udlejerens adgang til det lejede i § 11.1 og om varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede i § 11.2 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.

Udlejer kan således ikke i lejekontrakten indføre et vilkår, hvorefter udlejer har ret til adgang til det lejede i videre omfang end angivet i §§ 11.1 og 11.2. Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at udlejer i lejeperioden konkret kan aftale med lejeren, at udlejer får adgang til det lejede, selvom udlejer ikke ville have en sådan ret efter § 11.1 og 2. Det kan fx aftales konkret med lejeren, at udlejer i forbindelse med et bestemt arbejde i lejeperioden får adgang til det lejede med 2 ugers varsel, selvom lejeren efter § 11.2 har krav på et varsel på 6 uger.

Kapitel 12

Vedligeholdelse

Vedligeholdelsesbegreberne

§ 12.1 Ved vedligeholdelse forstås de arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som lejerer 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 lakering 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

§ 12.2 Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. § 19, stk. 1, 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.

Stk. 2. Udlejerer 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 udlejerer skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

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

Vedligeholdelsesplan

§ 12.3 Udlejerer 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 udlejerer indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Stk. 2. Udlejerer mister 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 lejerer 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 lejerer.

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

§ 12.4 Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af lejerens henholdsvis udlejerens pligt til renholdelse og vedligeholdelse, jf. § 12.2. Huslejenævnet træffer endvidere afgørelse i tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner, jf. § 12.3.

Stk. 2. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejerens 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 udlejerens 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. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme. Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 2. uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b.

Fravigelighed

§ 12.5 Reglerne i § 12.2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, bortset fra aftale om, at lejerens overtager pligten til vedligeholdelse. Reglerne i §§ 12.1 og 12.3-12.4 kan ikke fraviges ved aftale. Det kan ikke aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Stk. 2. Reglen i § 19, stk. 1, kan ikke fraviges til skade for lejerens, for så vidt angår udvendig vedligeholdelse, i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det kan dog aftales, at lejerens skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

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 lejeren i lejeperioden skal foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler. Bestemmelsen indebærer, at lejeren 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 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 fastslår, at udlejeren 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.

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 1, skal udlejeren 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. Bestemmelsen indebærer, at udlejeren 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 udlejeren 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. Efter bestemmelsen kan udlejeren miste retten til at opkræve beløb til den udvendige vedligeholdelse af lejerne, såfremt udlejeren 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 ministeren for by, bolig og landdistrikter 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 og fravigelighed

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, Grundejernens Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens 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 udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt.

Efter den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, træffer huslejenævnene afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens 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.

Efter den gældende lejelovs § 24, stk. 1, kan reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, bortset fra aftale om, at lejerens overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejerens 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 lejerens og udlejerens.

Efter den gældende lejelovs § 24, stk. 2, kan reglen i § 19, stk. 1, ikke fraviges til skade for lejerens, 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 lejerens 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 lejerens.

2.12.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.12.2.1. Vedligeholdelsesbegreberne og parternes vedligeholdelsespligt

Reglerne om lejerens og udlejerens vedligeholdelsespligt foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer i kapitel 12.

Forslaget er en sammenskrivning af gældende rets §§ 19, 20, og 21, 2. pkt. i lejeloven.

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 i kapitel 12.

2.12.2.3. Huslejenævnets kompetence og fravigelighed

Som led i sammenskrivningen foreslås, at bestemmelser om huslejenævnets kompetence indsættes i hvert enkelt kapitel.

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 i kapitel 12. Den foreslåede bestemmelse om huslejenævnets kompetence viderefører den gældende lejelovs §§ 19, stk. 3 og 4, 106, stk. 1, nr. 3 og 4. 1. pkt. samt den del af den gældende boligreguleringslovs § 22, der angår tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner.

Det findes dog hensigtsmæssigt at ændre den gældende lejelovs § 19, stk. 4, der vedrører huslejenævnets mulighed for at give påbud til udlejerens om at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder og samtidig hermed nedsætte lejen svarende til forringelsen af det lejedes værdi i perioden, indtil udlejerens 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 endelig udført, og vedligeholdelsesmangler således er afhjulpet. Der er tale om en materiel ændring.

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

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

Det fremgår af den foreslåede § 12.5 i hvilket omfang bestemmelserne i kapitlet kan fraviges. Den foreslåede bestemmelse er udtryk for en kodificering af gældende ret, og der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 12.1

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 § 12.1, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 udlejerens 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. den foreslåede **LL § 58, stk. 1**, 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 lejeren 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 lejeforhold, hvor udlejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Lejeren 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 lejeren ikke har vedligeholdelsespligten for de beskadigede dele. Det kan være tilfældet, hvis lejeren ikke i tide giver udlejeren meddelelse om vedligeholdelsesbehovet jf. den foreslåede regel i **lejeloven § 25, stk. 3**. Fx vil det blive betragtet som misligholdelse fra lejerens side, hvis lejeren ikke giver udlejeren 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 samt lakering af gulve.

Den foreslåede bestemmelse 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 lakering 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 lakering af gulve indgår som en del af arbejdet, at der foretages mellemslibning, men ikke egentlig afslibning eller afhøvling.

Lejeren har rengøringspligten for de områder, som lejeren 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. den foreslåede **LL § 24**. Udlejeren skal til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt afsætte beløb efter reglerne herom i det foreslåede 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.

Den foreslåede bestemmelse definerer begrebet udvendig vedligeholdelse.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter al 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 udlejeren, hører under den udvendige vedligeholdelsespligt. Lejerens ting er ikke omfattet af vedligeholdelsespligten.

Den udvendige vedligeholdelse påhviler fuldt ud udlejeren, bortset fra vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler i lejemålet jf. den foreslåede **lejeloven § 20**. Parterne kan dog gyldigt indgå aftale om en anden fordeling af den udvendige vedligeholdelsespligt jf. den foreslåede **LL § 24**. Det gælder dog ikke for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, som pr. 1. januar 1995 indeholdt 7 eller flere beboelseslejligheder, jf. **LL § 24, 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 12.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 12.2

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 § 12.2, stk. 1, foreslås, at vedligeholdelse, herunder såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, jf. § 12.1, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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. den foreslåede § 12.4, 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 udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Den foreslåede bestemmelse 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. den foreslåede **lejelov § 20**.

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. den foreslåede **§ 12.1, 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 det foreslåede 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 de foreslåede regler i **lejeloven § 22-23**, 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 de foreslåede **§§ 18 og 18 b**. 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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer endvidere, at udlejerens som led i vedligeholdelsespligten har renholdelsespligten til ejendommens fællesarealer samt de lokaler, som udlejer har eksklusiv adgang til. En del af udlejerens renholdelsespligt kan være overgået til lejerne ved aftale. Det kan fx aftales, at lejerne skal sørge for vask af trapper.

Parterne har i et vist omfang mulighed for at aftale en anden fordeling af vedligeholdelsespligten, jf. den foreslåede **LL § 24**.

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.

Udlejerens kan kræve lejerens pligt til vedligeholdelse opfyldt under lejeforholdets forløb, medmindre andet er aftalt.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 19, stk. 1 og 2, om udlejerens overordnede vedligeholdelsespligt og om hvor ofte vedligeholdelse skal foretages, og den gældende lejelovs § 20 om lejerens vedligeholdelsespligt.

Der henvises til afsnit 12.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 12.3

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 1, at udlejerens 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 udlejerens indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Det fremgår af den gældende boligreguleringslovs § 18 a, stk. 2, at udlejerens mister retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejerens ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med stk. 1 og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejerens 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 ministerens for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner

I § 12.3, stk. 1, foreslås, at udlejere af ejendomme omfattet af § xx 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 udlejerens indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at udlejere af ejendomme omfattet af § xx har en pligt til årligt at udarbejde en 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Formålet med forslaget 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.

Det foreslås, at kravet om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan skal gælde for ejendomme, der den 1. januar 1995 indeholdt mindst 7 lejemål, og som er beliggende i regulerede kommuner (store ejendomme). Der skal ikke udarbejdes vedligeholdelsesplaner for småejendomme, jf. den foreslåede BRL § 4, stk. 5. 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.

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 §§ 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.

Har udlejeren ikke inden den 1. juli udarbejdet eller revideret vedligeholdelsesplanen, vil udlejeren kunne miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse efter de foreslåede bestemmelser i BRL §§ 18 og 18 b, hvis lejerne indbringer sagen for huslejenævnet.

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 de foreslåede §§ 18 og 18 b, 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 de foreslåede §§ 18 og 18 b, 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. Ved store ejendomme forstås ejendomme, som omfattes af den foreslåede § xx.

Den foreslåede bestemmelse 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 de foreslåede regler 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 det foreslåede stk. 1, og som fastsættes i henhold til stk. 4, overholdes.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende boligreguleringslovs § 18 a om vedligeholdelsesplan.

Der henvises til afsnit **12.3** i de almindelige bemærkninger.

Til § 12.4

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 § 12.4, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i BRL kap. VI i tvister om opfyldelse af lejerens og udlejerens pligt til renholdelse og vedligeholdelse, jf. § 12.2.

Den foreslåede bestemmelse 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 lejerens kan indbringe en sag for nævnet.

Det følger af den foreslåede LL § 19, stk. 2, 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. BRL § 39, stk. 1.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at huslejenævnet endvidere træffer afgørelse i tvister om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner, jf. § 12.3.

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 det foreslåede § 18 a.

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. Udlejerens 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 udlejerens kan pålægges at udføre vedligeholdelsesarbejder. Uanset vedligeholdelsesplanen kan huslejenævnet kun påbyde udlejerens at udføre konkrete vedligeholdelsesarbejder, jf. lejeloven § 19, stk. 3, hvis udlejerens 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 den almindelige regler om vedligeholdelsespåbud i stk. 2 således anvendelse. Huslejenævnet kan herefter på lejerens begæring pålægge udlejerens at udføre vedligeholdelsesarbejderne, og Grundejernes

Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejerer ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Efterkommer udlejerer ikke et ønske fra lejerne om at få udleveret planen, må lejerne indbringe sagen for huslejenævnet. Konstaterer huslejenævnet, at vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, og at udlejerer alene har undladt at efterkomme lejernes anmodning om at gøre sig bekendt med planen, vil udlejerer 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 udlejerer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

Den foreslåede bestemmelse fastslår huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejerer, 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 udlejerer 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 de foreslåede regler i **BRL §§ 18 og 18 b**, 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 udlejerer 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 udlejerer, skal huslejenævnet som udgangspunkt besigtige ejendommen eller det enkelte lejemål og på denne baggrund tage stilling til, om udlejerer 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. den foreslåede **LL § 19, stk. 2**. Pligten gælder uanset, om den påberåbte vedligeholdelsesmangel er opstået før eller efter lejerens indflytning.

Hvis nævnet giver udlejerer et vedligeholdelsespåbud, skal nævnet fastsætte en frist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Fristen for udlejerer 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 udlejerer 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. **lov om tvungen administration af udlejningsejendomme**.

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 udlejerer 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 vedligeholdelsesarbejder er endelig udført, eller når huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne efter reglerne i **lov om tvungen administration af udlejningsejendomme**.

Huslejenævnet kan beslutte, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. **§ 2 i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme**, såfremt nævnets afgørelse ikke overholdes. Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning om tvangsadministration af ejendommen, at udlejerer 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 **BRL § 60**, 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. **§ 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene**.

Har udlejerer ikke udført de pålagte arbejder inden den fastsatte frist, kan Grundejernes Investeringsfond på begæring af en lejer lade arbejderne udføre for udlejerens regning jf. **BRL § 60**. Det gælder uanset om udlejerer 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.

Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede **BRL § 60**.

I stk. 3 foreslås, at huslejenævnet kan give påbud efter stk. 2, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter **§§ 18 og 18 b**.

Den foreslåede bestemmelsen fastslår, at huslejenævnet kan give udlejerer påbud i henhold til det foreslåede stk. 1, uanset indestående på de udvendige vedligeholdelseskonti efter det foreslåede **BRL §§ 18 og 18 b**.

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 det foreslåede **lejeloven § 19, stk. 2**, skal vedligeholdelse foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Har udlejerer afholdt udgifter til den udvendige vedligeholdelse, som ikke kan dækkes af indestående på de udvendige vedligeholdelseskonti efter de foreslåede bestemmelser i **BRL §§ 18 og 18 b**, kan udlejerer modregne udgifterne i fremtidige hensættelser til kontiene.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle 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 12.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 12.5

Efter den gældende lejelovs § 24 stk. 1, kan reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, bortset fra aftale om, at lejerens overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejerens 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 lejerens, 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 lejerens skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

I § 12.5, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at reglerne i §§ 12.1 og 12.3-12.4 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.

Udlejerens og lejerens kan herefter ikke aftale en anden definition af vedligeholdelsesbegreberne, end det som følger af den foreslåede § 12.1 Parterne kan herudover ikke aftale, at udlejerens ikke skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for ejendommen, såfremt udlejerens har pligt til at udarbejde en vedligeholdelsesplan efter den foreslåede § 12.3. Endvidere kan parterne ikke ved aftale fravige bestemmelserne om huslejenævnets kompetence i den foreslåede § 12.4. 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 § 12.2 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens, bortset fra aftale om, at lejerens overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Bestemmelsen indebærer, at den foreslåede bestemmelse i § 19, stk. 2, om, hvor ofte vedligeholdelse skal udføres, ikke kan fraviges til skade for lejerens. Dermed kan det fx ikke

gyldigt aftales, at lejemålet skal afleveres nystandsset, 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 det foreslåede §§ 12.2. Fravigelse af vedligeholdelsesfordelingen sker typisk ved aftale om, at lejeren i et vist omfang overtager udlejers vedligeholdelsespligt.

Parterne kan derfor aftale, at lejeren pålægges vedligeholdelsespligten i videre omfang, end hvad der følger af de foreslåede bestemmelser. 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 den foreslåede LL § 20.

Fravigelser af lovens vilkår skal være udtrykkelige jf. det foreslåede lejelov § 4, stk. 3. 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.

Lejers pligt til at istandsætte lejemålet ved fraflytning hænger nøje sammen med parternes aftale om fordelingen af vedligeholdelsespligten. Det følger af den foreslåede LL § 98, 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. § 98, stk. 1 er ufravigelig til skade for lejeren.

I stk. 2 foreslås, at reglen i § 19, stk. 1, ikke kan fraviges til skade for lejeren, for så vidt angår udvendig 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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den foreslåede ordning i LL § 19, stk. 1, hvorefter den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren, ikke kan fraviges i ejendomme beliggende i regulerede kommuner, 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.

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 lejeren derfor alene skulle sørge for vedligeholdelse af låse og nøgler, jf. den foreslåede § 20, samt eventuelt forestå den indvendige vedligeholdelse, såfremt det er aftalt.

Aftaler om at lejeren 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. Det foreslås derfor, at 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 lejerer er knyttet en brugsret til en have. Da det kan være hensigtsmæssigt, at lejerer overtager vedligeholdelsen af en sådan have, foreslås det, at det kan aftales, at lejerer har vedligeholdelsespligten til en tilknyttet have. Det er en betingelse, at haven er omfattet af lejerens eksklusive brugsret.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 24, om reglernes fravigelighed.

Der henvises til afsnit 12.3. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 13

Hensættelser til vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelseskonto

§ 13.1 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.

§ 13.2 Udlejeren skal i hvert regnskabsår afsætte 45,00 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

Stk. 2. Har lejeren 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 § 23, 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.

Stk. 4. 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.

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 lejeren 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.

§ 13.3 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.

Stk. 2. Lejeren 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 vedligeholdet stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse

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

Udvendige vedligeholdelseskonti

§ 13.4 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. **§ 25.1.**

Stk. 2. Har ejendommen 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.

Stk. 3. Udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet **§ 18 b**, 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.

§ 13.5 I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i 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. **§ 25.1.** Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter **§ 66.**

Stk. 3. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i **§§ 22 b og 22 e.**

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.

Frdrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti

§ 13.6 På kontoen efter **§§ 18 og 18 b** kan frdrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, jf. **§ 12.1, stk. 3.** Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne frdrages beløb, der er anvendt til forbedring.

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

§ 13.7 Beløb indbetalt på en konto efter **§ 18 b** kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse 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.

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 § 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. 3.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling af beløb afsat efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

Fritagelse for afsætning efter § 18-b

§ 13.8 Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 18 b.

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

Ejerskifte

§ 13.9 Ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 18 b følger ved ejerskifte ejendommen.

Stk. 2. Grundejernes Investeringsfond indhenter oplysninger om ejerskifte fra tingbogen.

Huslejenævnets kompetence

§ 13.10 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 § 18 b, 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 § 18 b, 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 § 18 b for den enkelte ejendom.

Fravigelighed

§ 13.11 Reglerne i §§ 13.1-13.3 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne. Reglerne i §§ 13.4-13.10 kan ikke fraviges.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

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 udlejerens 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 udlejerens i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvist. 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren 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 vedligeholdet 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 lejereren ikke kan fremsætte krav efter stk. 1 og 2, hvis lejeaftalen er opsagt af en af parterne. Når lejeaftalen er opsagt har lejereren 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 den vedligeholdelseskontoen. Parterne kan dog frit aftale, om vedligeholdelsespligten skal påhvile udlejeren eller lejereren.

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 udlejerens 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 Grundejernes Investeringsfond. Alene udlejere af ejendomme, for hvilke der ikke skal føres en bindingspligtig udvendig vedligeholdelseskonto ved Grundejernes 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 Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A. Bestemmelsen fastslår, at udlejere af ældre ejendomme skal føre en bindingspligtig konto for ejendommen ved Grundejernes 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 § 18-b

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 socialministeren 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 socialministeren. Efter bestemmelsen er udstedt cirkulære nr. 71 af 24. maj 1984 om fritagelse for bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond.

2.13.1.5. Ejerskifte

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 20, at den nye udlejer overtager vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen ved ejerskifte. En bunden konto efter § 18 b følger ved ejerskifte ejendommen. Bestemmelsen indebærer, at den nye ejer ved ejerskifte overtager rettigheder og pligter i forbindelse med ejendommens vedligeholdelse og vedligeholdelseskonti.

2.13.1.6. Huslejenævnets kompetence og 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.

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 udlejerens 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 udlejerens 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.

Som en materiel ændring foreslås, at adgangen for udlejerens til efter den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 1, at fradrage beløb på kontoen efter § 18, som er anvendt til brandsikring, ikke videreføres, idet udlejerens er berettiget til at udføre brandsikringsarbejder som forbedringer med deraf følgende adgang til forbedringsforhøjelse.

3.13.2.4. Fritagelse for afsætning efter § 18-b

Reglerne om fritagelse for afsætning efter § 18 b 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 Grundejernens 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. Ejerskifte

Reglerne om ejerskifte viderefører med materielle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 20.

Grundejernes Investeringsfond registrerer i dag ejerforholdene i de private udlejningsejendomme, som har en konto i fonden. Efter de gældende regler er det op til den enkelte ejer at indberette oplysninger om ejerskifte til fonden. Af hensyn til at sikre en korrekt registrering af ejerforhold vurderes det, at den gældende boligreguleringslovs § 20 med fordel kan ændres således, at Grundejernes Investeringsfond fremover registrerer ejerskifte for ejendomme ud fra tingbogens oplysninger. Forslaget indebærer derfor en mindre indholdsmæssig ændring i forhold til den gældende retstilstand.

2.13.2.6. 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 udlejer, 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.

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, at reglerne i §§ 13.1-13.3 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, og at reglerne i §§ 13.4-13.10 ikke kan fraviges. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 13.1

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 § 13.1 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 §§ 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.

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 det foreslåede § 22, stk. 1, er afholdt.

Forslaget 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, finder den foreslåede bestemmelse alene anvendelse for lejeaftaler indgået d. 1 juli 2015 eller senere.

Udlejerens 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 udlejerens har vedligeholdelsespligten, vil udlejerens pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse for værelseslejemål være uden beløbsmæssig begrænsning.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 21 om udlejerens pligt til at føre en indvendig vedligeholdelseskonto samt forståelsen af det indvendige vedligeholdelsesbegreb.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.2

Efter den gældende lejelovs § 22, stk. 1, skal udlejerens 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 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.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 22, stk. 4, at inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejeren give lejereren 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 lejereren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse om afsætning af beløb til den indvendige vedligeholdelse, og den gældende lejelovs § 23, stk. 4 og 5, om videreførelse af vedligeholdelseskontoen ved genudlejning. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 23, stk. 4, at vedligeholdelseskontoen skal videreføres ved genudlejning, og udlejeren 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 § 13.2, stk. 1, foreslås, at udlejeren i hvert regnskabsår skal afsætte 45,00 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

Bestemmelsen angiver størrelsen af de beløb, som udlejeren skal hensætte til lejlighedens indvendige vedligeholdelse.

Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Der henvises herom til forslaget § 12.1, 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 udlejeren har den indvendige vedligeholdelsespligt, har udlejeren i forhold til lejereren pligt til at foretage hensættelser til den indvendige vedligeholdelse, uanset om beløbet er medregnet i den leje, som opkræves fra lejereren.

Hvor meget udlejeren 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 udlejeren være forpligtet til bagudrettet at foretage en regnskabsmæssig korrektion af vedligeholdelseskontoens beløb.

Beløbet, som skal afsættes på den indvendige vedligeholdelseskonto, kan udlejeren opkræve over lejen. Er ejendommen omfattet af den foreslåede BRL § 13 a, 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 2020-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 lejeren 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 lejeren, jf. det foreslåede **lejeloven § 24, 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. **LL § 106, stk. 1, nr. 3.**

I stk. 3 foreslås, at når udlejeren har afholdt udgiften til indvendig vedligeholdelse og til anden vedligeholdelse efter **§ 23, 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.

Den foreslåede bestemmelse giver udlejeren ret til at fradrage beløb på den indvendige vedligeholdelseskonto.

Forslaget 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. **LL § 106, stk. 1, nr. 3.**

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 udlejerer 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.

Den foreslåede bestemmelse finder også anvendelse, hvor beløb fra kontoen er anvendt til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden jf. det foreslåede § 23, stk. 2. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse. Udlejerer skal således også i disse tilfælde give lejerer en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter og oplysning om kontoens efterfølgende saldo.

Udlejerer kan uden forudgående aftale med lejerer foretage indvendige vedligeholdelsesarbejder og herefter fradrage udgifterne på kontoen. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det aftales, at lejerer sørger for, at vedligeholdelsesarbejderne iværksættes, hvorefter lejerer får refunderet udgifterne til arbejderne, som fradrages vedligeholdelseskontoen.

I stk. 4 foreslås, at inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejerer give lejerer skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårs afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo skal ansættes til nul.

Den foreslåede bestemmelse omhandler udlejerers pligt til at give lejerer meddelelse om saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto. Udlejerer har herefter pligt til hvert år at oplyse lejerer om, hvad der er indestående på kontoen.

Bestemmelsen viderefører med en sproglig ændring den gældende lejelovs § 22, stk. 4, idet det foreslås præciseret, at saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto ikke kan være negativ. Bestemmelsens sidste punktum fastslår derfor, at en negativ saldo skal ansættes til nul. Præciseringen foreslås på baggrund af, at den hidtidige formulering har givet anledning til tvivl om bestemmelsens forståelse.

Bestemmelsen skal sikre, at lejerer løbende bliver holdt orienteret om, hvilke beløb der henstår på kontoen. Undlader udlejerer at fremsende den årlige meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårs afslutning var til rådighed til den indvendige vedligeholdelse, kan lejerer efter den foreslåede lejelov § 106, nr. 3, indbringe sagen for huslejenævnet. Udlejerer har i henhold til bestemmelsen pligt til at give lejerer skriftlig meddelelse efter regnskabsårs afslutning, uanset om lejerer har fået en skriftlig opgørelse efter stk. 3.

En negativ saldo på kontoen skal ansættes til nul. Hermed menes, at en negativ saldo ikke kan forekomme i årets løb. Såfremt udgifterne til et indvendigt vedligeholdelsesarbejde, som udlejerer 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 udlejerer afvise at udføre et ønsket vedligeholdelsesarbejde i lejligheden, hvis udgifterne hertil ikke kan afholdes af indeståendet på kontoen.

I stk. 5 foreslås, at undlader udlejerer at efterkomme en anmodning fra huslejenævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejerer

kræve lagt til grund, at der på kontoen mindst henstår et beløb svarende til periodens hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Den foreslåede bestemmelse omhandler konsekvenserne af udlejerens manglende fremlæggelse af regnskaber for den indvendige vedligeholdelse. Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 22, stk. 5, idet det foreslås præciseret, at bestemmelsen angår anmodninger fra huslejenævnet, og at det beløb, som lejeren kan kræve lagt til grund henstår på kontoen, ikke er 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 udlejerer undlader at opfylde sin pligt til at fremsende regnskaber efter det foreslåede stk. 3 eller 4, har lejeren mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet jf. **lejeloven § 106, nr. 3**. Nævnet kan herefter anmode udlejerer om at fremkomme med de påkrævede oplysninger inden for en fastsat frist. Undlader udlejerer 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 fem 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 udlejerer om at fremlægge regnskaberne. Udlejerer 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 udlejerer skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Den foreslåede bestemmelse omhandler videreførelse af den indvendige vedligeholdelseskonto ved genudlejning.

Påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejerer, 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 udlejerer i en lejeperiode haft den indvendige vedligeholdelsespligt, er udlejerer ikke afskåret fra ved genudlejning at aftale med den nye lejer, at denne har den indvendige vedligeholdelsespligt. I så fald kan udlejerer beholde et evt. indestående på vedligeholdelseskontoen.

Påhviler den indvendige vedligeholdelse ved genudlejning kun delvist udlejerer, 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 **lejeloven § 22, 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 udlejers 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 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. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.3

Efter den gældende lejelovs § 23, stk. 1, kan lejereren 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 lejereren 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 lejereren ikke fremsætte krav efter stk. 1 og 2

I § 13.3, stk. 1, foreslås, at lejereren 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 lejereren 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 lakering af gulve. Der henvises i øvrigt til den foreslåede § 12.1, stk. 2, vedrørende begrebet indvendig vedligeholdelse.

Den foreslåede bestemmelse giver ikke lejereren ret til selv at udføre vedligeholdelsesarbejderne og efterfølgende kræve refusion uden aftale med udlejeren. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der indgås aftale mellem lejereren og udlejeren om, at lejereren sørger for iværksættelse af de indvendige vedligeholdelsesarbejder efter at have orienteret udlejeren. Lejereren 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 den foreslåede bestemmelse i **lejeloven § 19, stk. 2**, 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 lejerer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, jf. den foreslåede bestemmelse i **lejeloven § 19, stk. 3**.

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. I så fald kan lejerer, hvis ikke udlejer efterkommer et påbud fra et nævn, kræve arbejderne udført af Grundejernes Investeringsfond, jf. den foreslåede bestemmelse i **BRL § 60, stk. 1**. Fonden kan lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene.

Når den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler udlejerer, har udlejerer ret til at vælge, hvordan og hvem der skal udføre arbejdet. Lejerer kan derfor ikke kræve selv at udføre arbejdet eller vælge, hvilke håndværkere der skal gøre dette.

I **stk. 2** foreslås, at lejerer 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.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at lejerer 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 lejerer 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.

Den foreslåede regel er et supplement til udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt og kan benyttes af lejerer i tilfælde, hvor udlejerer ikke efter reglerne i den foreslåede **§ 19** 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 lakering af gulve, jf. forslaget **§ 12.1, stk. 1**. Der kan fx være tale om istandsættelse af køkken, badeværelse eller afhøvling af gulve. Bestemmelsen giver ikke lejerer ret til at få udført mere luksusprægede eller specielle arbejder og installationer i lejemålet.

Bestemmelsen giver ikke lejereren 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. forslagets § 13.10, stk. 1.

I stk. 3 foreslås, at er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejereren ikke fremsætte krav efter stk. 1 og 2.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at såfremt lejemålet er opsagt af en af parterne, kan lejereren ikke fremsætte krav om at få udført vedligeholdelsesarbejder efter de foreslåede bestemmelser i § 23, stk. 1 og 2, selvom der skulle være behov herfor samt tilstrækkelige midler på vedligeholdelseskontoen.

Bestemmelsen er begrundet i, at lejereren ikke har tilstrækkelig interesse i at kræve vedligeholdelsesarbejder udført i de situationer, hvor lejereren alligevel snart skal fraflytte lejemålet.

Er lejeforholdet opsagt og ønsker lejereren indvendige vedligeholdelsesarbejder udført, er udlejereren dog ikke afskåret fra at efterkomme lejerens ønske. Udlejereren er ligeledes berettiget til at anvende midler fra kontoen, inden et nyt lejeforhold træder i kraft.

Bestemmelsen viderefører § 23, stk. 1-3 i den gældende lejelov, om lejerens krav på udførelse af indvendig vedligeholdelse.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.4

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18, stk. 1, skal udlejereren 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 udlejereren 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. Udlejereren skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.

I § 13.4, 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. § 25.1.

Den foreslåede bestemmelse 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 forslaget, skal udlejere af ejendomme, der er omfattet af BRL kapitel II-IV, 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 § 18-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 § 18 b, 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. lejelovens § 19, stk. 4. 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 forslagets BRL § 7, stk. 1, på grundlag af vedligeholdelseshensættelserne, så snart udlejerens hensættelsespligt indtræder.

Et krav om forhøjelse af lejen, der skyldes afsætning af beløb efter forslagets §§ 18 og 18b, varsles enten efter reglerne i forslagets § 12 og § 13 eller efter forslagets § 13 a. Ved varslings efter § 13 a kan kravet om lejeforhøjelse gennemføres alene ved udlejerens skriftlige

meddelelse herom til lejerne. Varslingsfristen er 3 måneder, uanset hvilke varslingsregler udlejerens benytter.

Da udlejerens har pligt til at hensætte beløb efter bestemmelsen, skal hensættelserne optages på kontoen uanset, om udlejerens rent faktisk har opkrævet beløbene hos lejerne. Hensættelsesbeløbene er ikke bindingspligtige. Udlejerens har således ikke pligt til at holde de hensatte beløb adskilt fra sin øvrige formue.

Udlejerens vil kun kunne fradrage afholdte udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse i sine bundne indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond jf. forslagens § 18 b, såfremt vedligeholdelsesudgifterne overstiger saldoen på kontoen efter forslagens § 18 samt årets hensættelser til kontiene efter forslagens §§ 18- og 18 b. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 18 b, stk. 1, for nærmere om forholdet mellem kontiene efter forslagens § 18 og § 18 b.

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.

I stk. 2 foreslås, at har ejendommen 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.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, 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 forslagens § 18, 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 udlejerens af en ejendom, der ikke er omfattet § 18 b, 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. Udlejerens skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.

Den foreslåede bestemmelse omhandler pligten for udlejere af ejendomme, der ikke omfattes af forslagens § 18 b, til at udarbejde regnskab for ejendommens vedligeholdelsesudgifter.

Udlejere af ejendomme, der ikke er omfattet af forslagens § 18 b, 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 forslaget § 18.

Pligten efter bestemmelsen til at udarbejde årsregnskab over ejendommens vedligeholdelsesudgifter angår alene ejendomme, som ikke er omfattet af forslaget § 18 b. 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 forslaget § BRL § 22 a, stk. 3. 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 med sproglige 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 er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.5

Efter den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 1, skal udlejer 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 § 13.5, stk. 1, 1-3. pkt., foreslås, at i ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejer ud over de beløb, der er nævnt i § 18, 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. § 25.1.

Det foreslås, at udlejere af ejendomme taget i brug før 1970, 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. den foreslåede **BRL § 4, stk. 5**. Ved småhuse forstås ejendomme, som d. 1 januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Bestemmelsen gælder ved siden af den foreslåede **BRL § 18, 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 den foreslåede **§ BRL § 18, stk. 1**, og den foreslåede **BRL § 18 b, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede **§ 18 b**, så længe de grundlæggende bygningsdele, som fx fundamentet, murværket, kælderen eller tagkonstruktionen i det væsentlige er bevaret.

Beregningen af hensættelsesbeløbet til **§ 18b**-kontoen efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, 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 **§ 18 b-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. **§ 25.1**.

Arealet beregnes efter reglerne i bekendtgørelse nr. 311 af 27 juni 1983 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. **kapitel III A.**

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 den foreslåede **§§ 18 og 18b**, varsles enten efter reglerne i den foreslåede **§ 12 og § 13** eller efter den foreslåede **§ 13 a**. Ved varsling efter **§ 13 a** 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 udlejeren dokumenterer, at afholdte vedligeholdelsesudgifter ikke kan dækkes af vedligeholdelseskontoen efter den foreslåede **§ 18**, samt af årets hensættelser til den foreslåede **§ 18- og § 18 b-konto**. Udlejeren har således pligt til at benytte endnu ikke-indbetalte hensættelsesbeløb for det pågældende år, forinden der udbetales bundne beløb fra den foreslåede **§ 18 b-konto**.

I **stk. 2** foreslås, at **stk. 1** finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter **§ 66**.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at også hvor afsætning sker efter **BRL § 66**, skal afsætningsbeløbet reguleres efter **BRL § 18 b, stk. 1**.

BRL § 66 fastslår, hvorledes der forholdes til afsætningsbeløb, som efter tidligere gældende regler er enten større eller mindre, end hvad der følger af det foreslåede **BRL § 18, om hensættelse til ejendommens udvendige vedligeholdelse, samt LL § 22, om hensættelse til den indvendige vedligeholdelse**.

Der henvises til bemærkningerne til **BRL § 66**.

I **stk. 3** foreslås, 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 bestemmelsen, at udlejerens retsforfølgende kreditorer ikke kan gøre udlæg i udlejerens indbetalinger til den bundne konto i Grundejernes Investeringsfond efter **§ 18 b, stk. 1**.

Efter **§ 22 b, stk. 1**, kan beløb indbetalt på en bunden konto efter **§ 18 b** udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning eller forbedring efter **§ 19, stk. 1**, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. **§ 19, stk. 2**.

§ 22 e fastslår, hvorledes beløbet på en bunden konto efter **§ 18** udbetales, såfremt ejendommen nedrives eller af anden grund ikke længere omfattes af reglerne i **BRL kap. II-IV**.

I *stk. 4* foreslås, at 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.

Det foreslås, at bestemmelsen i *stk. 1* om hensættelse af beløb til udvendig vedligeholdelse på en konto i Grundejernes Investeringsfond ikke finder 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 **§ 18, stk. 1**.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med redaktionelle 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. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.6

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 udlejeren berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

I *§ 13.6, stk. 1*, foreslås, at på kontoen efter **§§ 18 og 18 b** kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, jf. **§ 12.1, stk. 3**. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring.

Den foreslåede bestemmelse omhandler hvilke udgifter, der kan dækkes af kontiene efter de foreslåede regler i **§§ 18 og 18 b**.

Bestemmelsen fastslår, at det er udlejerens udgifter til udvendig vedligeholdelse, som kan fradrages på kontiene efter de foreslåede **§§ 18 og 18 b**. Ved udvendig vedligeholdelse forstås al vedligeholdelse for ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse jf. den foreslåede **§ LL § 21**.

Har udlejeren 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. den foreslåede **BRL § 8**. 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 udlejeren 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 at være engangsudgifter.

Der henvises til bemærkningerne til det foreslåede § 12.1 for en beskrivelse af vedligeholdelsesbegrebet.

Indestående på kontiene efter de foreslåede §§ 18 og 18 b sætter ikke en øvre grænse for udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt, jf. LL § 19, stk. 4. Udlejeren har således pligt til at udføre udvendige vedligeholdelsesarbejder, når det er tiltrængt, uanset om vedligeholdelsesudgiften hertil kan dækkes af kontienes indestående.

Efter den foreslåede bestemmelse kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne tilslutte sig, at beløb på kontiene efter de foreslåede §§ 18 og § 18 b anvendes til forbedringer. På den måde vil lejerne efter omstændighederne kunne undgå, at udlejeren varsler en forbedringsforhøjelse for arbejderne.

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.

Bestemmelsen foreslås ændret i forhold til den gældende boligreguleringslovs § 19, stk. 1, således at udlejeren ikke kan vælge at anvende beløb afsat efter den foreslåede BRL § 18 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 § 18-kontoen, såfremt der opnås tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne. Lejerne kan have en interesse i at tilslutte sig, at midlerne på § 18-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 den foreslåede BRL § 18 b, 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 udlejeren kan udføre brandsikring som forbedring med mulighed for at opkræve forbedringsforhøjelse af lejerne.

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 prioritetsydelser til et lån på de udvendige vedligeholdelseskonti efter de foreslåede §§ 18 og 18 b, såfremt lånet er anvendt til at dække en udgift til udvendig vedligeholdelse.

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 prioritetsydelser, der fradrages, skal svare til rimelige ydelser 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.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.7

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 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.

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 § 13.7, stk. 1, foreslås, at beløb indbetalt på en konto efter § 18 b 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. § 19, stk. 2, dog jf. stk. 4. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Den foreslåede bestemmelse omhandler udlejerens ret til at kræve udbetaling af bundne midler fra kontoen efter § 18 b til dækning af afholdte udgifter.

Indestående på den udvendige vedligeholdelseskonto efter den foreslåede § 18 b skal anvendes i overensstemmelse med reglerne i det foreslåede § 19, jf. § 18 b, stk. 3. Det følger

af § 19, at de udgifter, som udlejeren kan kræve dækket, er udgifter til anden vedligeholdelse end omhandlet i den foreslåede LL § 21. Indestående på kontoen efter den foreslåede § 18 b kan herefter alene anvendes til dækning af udgifter til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Der henvises til bemærkninger til den foreslåede § 19 for en nærmere beskrivelse af, hvilke udgifter kontoen kan dække.

Såfremt udlejeren har udført udvendige vedligeholdelsesarbejder, og udgifterne hertil overstiger de samlede vedligeholdelseshensættelser efter de foreslåede regler i §§ 18 og 18 b for det pågældende år, kan der frigives bundne beløb efter § 18 b til dækning af udgifterne. Det er samtidig en betingelse, at indestående på kontoen efter § 18 er opbrugt. Udlejeren har mulighed for, men er ikke forpligtet til, at anvende årets endnu ikke indbetalte hensættelsesbeløb efter § 18 b forud for allerede indbetalte bundne beløb på kontoen, jf. det foreslåede § 22 a, stk. 2.

Det er en betingelse for, at udlejeren kan kræve beløb udbetalt fra § 18 b-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 det foreslåede § 19, stk. 2, er udlejeren, såfremt udgiften dækkes ved optagelse af lån, berettiget til i stedet at fradrage de årlige prioritetsydelse 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 § 18 b-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 § 18 b-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 det foreslåede § 22 a, stk. 2, har udlejeren mulighed for at fradrage de udgifter, der kan afholdes af indeståendet på § 18 b-kontoen i årets hensættelser hertil, forinden der kræves frigivelse af midler fra kontoen til dækning af udgifterne. Hensættelser til § 18 b-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 § 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.

Bestemmelsen omhandler muligheden for beboerrepræsentanterne, henholdsvis et flertal af lejerne, for at gøre indsigelse imod udlejerens krav om udbetaling af midler fra kontoen efter § 18 b.

Efter den foreslåede bestemmelse 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 § 18 b-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 § 18 b-kontoen, for huslejenævnet, må nævnet tage stilling til, om betingelserne for udbetaling af bundne beløb, jf. det foreslåede 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 § 18 b-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 af beløb afsat efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at der først kan ske udbetaling af bundne midler fra kontoen efter § 18 b, når udlejeren dokumenterer at have opbrugt § 18-kontoen.

Det følger af bestemmelsen, at det er en betingelse for udbetaling fra § 18 b-kontoen, at § 18-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 § 18-kontoen samt en eventuel positiv saldo er opbrugt. Regnskabet resultat fordeles efterfølgende på de to konti.

Udover at udbetaling af beløb fra § 18 b-kontoen er betinget af, at årets afsætning samt saldo for § 18-kontoen er opbrugt, har udlejeren mulighed for efter § 22 a, stk. 2, at fradrage vedligeholdelsesudgifter i den årlige indbetaling til § 18-b kontoen.

Grundejernes Investeringsfond kan tillige, såfremt saldoen på den bundne konto efter § 18 b er negativ, tillade, at udlejeren modregner med en eventuel ikke anvendt del af årets hensættelser på kontoen efter § 18 i den negative saldo for § 18 b-kontoen.

Bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 22 b, om udbetaling af beløb fra den bindingspligtige vedligeholdelseskonti efter § 18 b.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.8

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 socialministeren 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 socialministeren

I § 13.8, stk. 1, foreslås, at Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Grundejernes Investeringsfond kan efter den foreslåede bestemmelse fritage en ejendoms erhvervsareal for hensættelsespligten efter § 18 b. 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 udlejerens opnår fritagelse for, skal være bygningsmæssigt adskilt 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 § 18 b.

Det er hensigten, at der fastsættes nærmere regler om muligheden for at opnå fritagelse for afsætning af beløb efter den foreslåede § 18 b, stk. 1.

Der vil blive fastsat regler om, at ejendomme, der er taget i brug den 1. januar 1970 eller senere, samt ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, kan opnå fritagelse for afsætning af bindingspligtige beløb efter den foreslåede § 18 b, stk. 1. Det skal derudover fremgå, hvordan landbrugs- og skovejendomme defineres i henhold til ejendomsvurderingsloven.

Der vil endvidere blive fastsat regler om, at Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter lovens § 18 b 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 den foreslåede **BRL § 18, stk. 1.**

Endelig vil der blive fastsat regler om, at såfremt udlejer anmoder om frigivelse af indestående beløb på ejendommens **§ 18 b-konto** i Grundejernes Investeringsfond, jf. den foreslåede **BRL § 22 b**, og der efter den foreslåede **BRL § 18 c** er meddelt dispensation for afsætning af bindingspligtige beløb jf. den foreslåede **BRL § 18 b, 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 **§ 18 b, stk. 1**, der skal have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilke beløb der kræves udbetalt fra kontoen i Grundejernes Investeringsfond efter den foreslåede **BRL § 22 b, stk. 2**. Det vil samtidig alene være disse lejere, der kan protestere mod udbetalingen i henhold til den foreslåede **BRL § 22 b, 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 det foreslåede **§ 18 b, 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** i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.9

Det følger af den gældende boligreguleringslovs **§ 20**, at ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter **§ 18 b** følger ved ejerskifte ejendommen.

I **§ 13.9 stk. 1**, foreslås, at ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter **§ 18 b** følger ved ejerskifte ejendommen.

Det foreslås, at vedligeholdelsespligten for ejendommen samt ejendommens bindingspligtige vedligeholdelseskonto, jf. **§ 18 b**, overtages af den nye ejer ved tinglyst ejerskifte. Ejendommens bindingspligtige vedligeholdelseskonto fortsætter uændret i tilfælde af ejendommens tinglyste ejerskifte.

Bestemmelsen fastslår, hvem det i relation til Grundejernes Investeringsfond påhviler at indbetale beløb til den udvendige vedligeholdelseskonto efter det foreslåede **BRL § 18 b**. Det vil således være den tinglyste ejer, som i forholdet til Grundejernes Investeringsfond er pligtig til at varetage ejendommens udvendige vedligeholdelse samt indbetale beløb til ejendommens **§ 18 b-konto**.

I forhold til § 20 i den gældende boligreguleringslov er bestemmelsen ændret, idet det afgørende for Grundejernes Investeringsfonds registrering af ejerskifte vil være tidspunktet for ejerskiftets tinglysning. Grundejernes Investeringsfonds registrerer således ejerskifte efter oplysningerne i tingbogen. Bestemmelsen har alene betydning i forholdet mellem ejendomsejeren og Grundejernes Investeringsfond.

Tinglysningstidspunktet har ikke betydning for førelsen af ejendommens vedligeholdelseskonti, idet vedligeholdelseskontiene skal føres kontinuerligt og er uafhængig af skæringstidspunktet for ejendommens overdragelse.

Efter den nugældende ordning skal ejeren af en ejendom, som er omfattet af den foreslåede **BRL § 18 b**, give Grundejernes Investeringsfond meddelelse om ejerskifte for ejendommen samt dokumentation herfor inden for en frist på 3 måneder fra ibrugtagning eller ejerskifte. Den foreslåede ændring i forhold til boligreguleringslovens § 20 vil lette ejerskiftet for udlejeren, idet udlejeren ikke fremover skal indberette ejerskiftet. Ændringen forventes samtidig at sikre en mere korrekt registrering af ejere, da ejerskifte ofte ikke bliver indberettet til investeringsfonden inden for den gældende 3 måneders frist.

Det afgørende for, hvem pligten til at føre en vedligeholdelseskonto for ejendommen, jf. **BRL § 18 b**, påhviler, vil være, hvem der er tinglyst som ejer af ejendommen. Med den foreslåede stk. 2 sikres det, at Grundejernes Investeringsfond indhenter oplysninger om ejerskifte fra tingbogen.

Efter bestemmelsen overtager en tinglyst køber af ejendommen et evt. indestående beløb på den bindingspligtige konto efter **§ 18 b**. Den nye ejer af ejendommen skal ligeledes videreføre vedligeholdelseskontoen efter **§ 18**. Er saldoen på kontoen negativ, hæfter køberen for restancen.

Køberen kan få oplysninger om den aktuelle bindingspligt for ejendommen, samt eventuelle restancer på kontoen efter **§ 18 b**, fra Grundejernes Investeringsfond.

I *stk. 2* foreslås, at Grundejernes Investeringsfond indhenter oplysninger om ejerskifte fra tingbogen.

Bestemmelsen er ny og fastslår, at Grundejernes Investeringsfond registrer ejerskifte for ejendomme ud fra tingbogens udvisende. Investeringsfonden vil således indhente oplysninger om ejerforhold fra tingbogen.

Bestemmelsen fastslår ikke hvordan oplysningerne skal indhentes, hvilket dermed vil være op til Grundejernes Investeringsfond at beslutte. Bestemmelsen indebærer ikke, at der pålægges tinglysningsretten en pligt til at sende oplysninger om ejerskifte.

Bestemmelsen foreslås indført under hensyn til at lette administrationen omkring registrering af ejerskifte. Efter den nugældende ordning skal ejere inden for en frist på 3 måneder fra ibrugtagning eller ejerskifte give fonden meddelelse om, at ejendommen har skiftet ejer. Bestemmelsen vil gøre det lettere for udlejere, idet udlejerne ikke fremover skal indberette et ejerskifte for ejendommen. Bestemmelsen forventes samtidig at sikre en mere korrekt registrering af ejerforholdene, da ejerskifte ofte ikke bliver indberettet til investeringsfonden inden for den gældende 3 måneders frist.

Bestemmelsen viderefører med materielle ændringer den gældende boligreguleringslovs § 20 om, at den nye udlejer overtager vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen ved ejendommens ejerskifte.

Bestemmelsen foreslås ændret i forhold til den gældende boligreguleringslovs § 20 således, den nye udlejer overtager vedligeholdelsespligten samt pligten til at føre ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti ved tinglyst ejerskifte. Herudover foreslås fastsat, at Grundejernes Investeringsfond indhenter oplysninger om ejerskifte fra tingbogen.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.10

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 § 13.10, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede § 13.2, 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 den foreslåede bestemmelse, at huslejenævnet afgør uenighed om, hvorvidt beløb kan fradrages på de udvendige vedligeholdelseskonti efter de foreslåede bestemmelser i BRL §§ 18 og 18 b.

Det fremgår af den foreslåede BRL § 19, hvilke udgifter udlejerer kan fradrage på de udvendige vedligeholdelseskonti. Der henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Indbringelse for huslejenævnet skal ske skriftligt, jf. BRL § 39, stk. 1.

Det følger af lejeloven § 19, stk. 3 og 4, at huslejenævnet kan udstede vedligeholdelsespåbud til udlejere vedrørende alle ejendomme, både i regulerede og uregulerede kommuner, og det er uanset indeståendet på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti.

I stk. 2 foreslås, at huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter § 18 b, 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 § 18 b, 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.

Den foreslåede bestemmelse omhandler nedsættelse af afsætningsbeløbet efter § 18 b, stk. 1, på beboerrepræsentanterne eller lejernes forlangende.

Bestemmelsen indebærer, at efter krav fra beboerrepræsentationen eller flertal af lejerne, kan huslejenævnet beslutte at nedsætte de bindingspligtige hensættelsesbeløb efter § 18 b 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 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 § 18, b 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 f.eks. 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 § 18 b for den enkelte ejendom.

Den foreslåede bestemmelse er ny og fastslår, at huslejenævnet skal indsende afgørelser jf. stk. 2, om nedsættelse af afsætningsbeløbet efter det foreslåede § 18 b, stk. 1, til Grundejernes Investeringsfond.

De bindingspligtige indbetalinger efter § 18 b, 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 § 18 b 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 det foreslåede § 22 b. 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 den gældende boligreguleringslovs § 18 b, stk. 7, om, at huslejenævnet kan nedsætte afsætningsbeløbet til den bindingspligtige konto efter § 18 b.

Herudover videreføres med sproglige og redaktionelle 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.

Der henvises til afsnit 2.13. i de almindelige bemærkninger.

Til § 13.11

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 lejerer, bortset fra aftale om, at lejerer overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejerer ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

I § 13.11 foreslås, at reglerne i §§ 13.1-13.3 ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerer. Reglerne i §§ 13.4-13.10 kan ikke fraviges.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at samtlige af de foreslåede regler i kapitlet er ufravigelige. De foreslåede bestemmelser i §§ 13.1-13.4, om den indvendige vedligeholdelseskonto, kan dog fraviges ved aftale, for så vidt fravigelsen ikke er til skade for lejerer.

Bestemmelsen indebærer, at det ikke gyldigt kan aftales, at udlejerer 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. det foreslåede lejeloven § 24. Reglerne om fordeling af vedligeholdelsespligten videreføres i det foreslåede kapitel 12. Selve hensættelsesbeløbenes størrelse samt udlejerens pligt til at føre vedligeholdelseskonti i henhold til de foreslåede regler 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 lejerer.

For så vidt angår den indvendige vedligeholdelse kan parterne aftale, at lejerer helt eller delvist skal overtage den indvendige vedligeholdelse af lejerens lejemål. Medmindre lejerer fuldt ud har overtaget den indvendige vedligeholdelse, skal udlejerer føre en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden efter reglerne herom i de foreslåede lejeloven §§ 21-23. Det kan i så fald ikke aftales, at udlejerer ikke skal føre en indvendig vedligeholdelseskonto for lejemålet, såfremt aftalen vurderes at være til skade for lejerer. Har lejerer delvist overtaget den indvendige vedligeholdelse, nedskrives hensættelsesbeløbet til den indvendige vedligeholdelseskonto forholdsmæssigt jf. det foreslåede lejeloven § 22, stk. 2.

Pligten til at foretage udvendig vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt udlejerer, men kan ved aftale overgå til lejerer. Det gælder dog ikke i de såkaldt store ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner. Ved store ejendomme i regulerede kommuner forstås ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede mere end 6 beboelseslejligheder, og som er beliggende i kommuner, hvor de foreslåede regler i boligreguleringslovens kapitel II-V finder anvendelse. Det er i den forbindelse uden betydning, om parterne evt. har aftalt, at en eller flere af disse regler i boligreguleringsloven ikke skal finde anvendelse. For disse ejendomme er

det således ikke muligt at fravige ordningen efter den foreslåede **LL § 19, stk. 1**, hvorefter den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejerens. Det kan dog aftales, at lejerens 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 de foreslåede **§§ 18 og 18 b** ikke af, om lejerens har overtaget en del af den udvendige vedligeholdelse, da **§§ 18 og 18 b** alene omfatter store ejendomme i regulerede kommuner, hvor det ikke kan aftales, at lejerens skal pålægges den udvendige vedligeholdelse.

Der henvises til den foreslåede **§ 12.6**, 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 lejerens.

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. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 14

Udlejerens forbedringer

Udlejerens ændringer af ejendommen og det lejede

§ 14.1. 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 loftsrums, 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.

Forbedringer og lejeforhøjelser

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

Stk. 2. Inden udlejeren iværksætter forbedringer, skal denne iagttage § 65, stk. 2-4, om inddragelse af beboerrepræsentationen.

Stk. 3. Inden udlejeren iværksætter forbedringer i ejendomme omfattet af § x (omkostningsbestemt leje), skal denne iagttage §§ 23-26 (BRL) om varsling af iværksættelse.

§ 14.3 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.

§ 14.4. 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 § (lejelovens § 46 a, stk. 3), 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 § 14.3 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 lejerne over 10 år godtgør udlejeren ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Varsling m.v.

§ 14.5 Lejeforhøjelse efter **§ 58** 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 lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejer 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 **§ x (omkostningsbestemt leje)** skal varslings- og indsigelsesreglerne i **BRL §§ 12, 13, 15 og 17** i stedet for stk. 2 og 5.

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.

§ 14.6. 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 **62 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 forbedringsforhøjelsen. 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. **§ 25.1**.

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 varslingsfrist.

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

§ 14.7. Inden der iværksættes forbedringer, herunder gennemgribende forbedringer efter **BRL § 5, 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 **§ 39, stk. 3**, svar efter **§ 40, stk. 4**, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, 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.

§ 14.8. 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. 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

§ 14.9. Huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i **den nævnte lovs kapitel VI** i tvister om lejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer i **§§ 58 og 59**.

Sanktioner i regulerede ejendomme

§ 14.10. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører forbedringer i en ejendom omfattet af **§ x (omkostningsbestemt leje)** i strid med reglerne i dette kapitel 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

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

Stk. 2. Uanset stk. 1, kan §§ 14.1, stk. 2 og 14.5, stk. 1, 1. pkt. fraviges ved aftale. § 14.4, stk. 4 kan ligeledes fraviges ved aftale for så vidt angår perioden for godtgørelse.

Stk. 3. Uanset stk. 1, kan § 14.3 i ejendomme, som ikke er omfattet af § x (omkostningsbestemt leje), fraviges ved aftale for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.

Almindelige bemærkninger

2.14. Udlejerens forbedringer

2.14.1. Gældende ret

Som et led i sammenskrivningen foreslås, jf. nærmere nedenfor, at samle reglerne om de forbedringer, som loven giver udlejereren ret til udføre ensidigt, i et særskilt kapitel. Nedenfor gennemgås således gældende ret for så vidt angår de regler, som giver udlejereren en sådan ensidig ret.

I den gældende lejelovs kapitel X er fastsat regler om udlejerens forbedringer. Disse regler er fastsat i den gældende lejelovs §§ 58 og 59, som indeholder regler om, hvorledes udlejereren ensidigt kan udføre forbedringer og forhøje lejen som følge heraf. Reglerne angiver, at lejen efter forbedringernes udførelse kan forhøjes med et beløb, som modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Den samlede leje må dog ikke overstige det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen kan dermed alene beregnes på grundlag af udgifter til lejeretlige forbedringer, det vil sige arbejder, som forøger det lejedes værdi. Forhøjelsen skal som udgangspunkt give udlejereren en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen og dække afskrivning, sædvanlige udgifter, administration og lign.

Som undtagelse til de almindelige regler om lejeforhøjelse for forbedringer indeholder kapitlet regler om totaløkonomisk rentable energiforbedringer, som giver udlejereren mulighed for at beregne en særlig favorabel lejeforhøjelse. Ordningen er et valgfrit alternativ til at beregne en forbedringsforhøjelse efter de almindelige bestemmelser. Udlejereren 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 udlejereren 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. Udlejereren 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.

Kapitlet indeholder endvidere regler om gårdrydning efter pålæg fra kommunalbestyrelsen i medfør af byggeloven samt tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg. Reglerne er fastsat i den gældende lejelovs §§ 60 og 61 og bestemmer nærmere, hvorledes en

lejeforhøjelse for sådanne arbejder skal beregnes som en undtagelse til de almindelige regler om beregning af forbedringsforhøjelse.

Herudover indeholder kapitlet regler om proceduren for varsling af forbedringsforhøjelser, herunder om udlejerens pligt til at oplyse om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Reglerne giver endvidere udlejerens mulighed for at opkræve en foreløbig lejeforhøjelse, indtil endeligt byggetegn foreligger. Den foreløbige lejeforhøjelses størrelse opgøres på grundlag af et overslag over udgifterne.

Kapitlet indeholder endvidere i §§ 59 a og 59 b regler om forhåndsgodkendelse af såvel lejeforhøjelse som lejens størrelse efter udførelse af forbedringsarbejder. Ordningen gælder både almindelige forbedringsforhøjelser og lejefastsættelse efter udførelse af gennemgribende modernisering i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2. Huslejenævnet kan efterfølgende kun ændre den forhåndsgodkendte leje, hvis der er tale om ændrede forhold.

Bestemmelserne i lejelovens § 65, stk. 2-4, indeholder pligten for udlejer til at inddrage beboerrepræsentationen, når udlejer vil udføre forbedringsarbejder, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 62 kr. pr. m² bruttoetageareal (2020-niveau). Pligten medfører, at udlejer skriftligt skal indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder.

Bestemmelsen i lejelovens § 106, stk. 1, nr. 5, fastlægger huslejenævnets kompetence i tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer m.v.

I den gældende boligreguleringslovs kapitel IV er der tillige fastsat regler om udlejerens forbedringer. Reglerne gælder alene for lejemaal i ejendomme med omkostningsbestemt husleje, det vil sige store ejendomme i regulerede kommuner.

Det følger af den gældende boligreguleringslovs § 27, at udlejer kan forlange lejeforhøjelse, når denne har udført forbedringer under iagttagelse af reglerne om varsling af iværksættelse af forbedringer samt om tilbud om erstatningsbolig. I bestemmelsen henvises til den gældende lejelovs regler i § 58 om beregning af lejeforhøjelse for forbedringer, der modsvarer den forøgelse af det lejedes værdi, som arbejderne har medført.

Desuden indeholder den gældende boligreguleringslovs § 27 regler, der svarer til den gældende lejelovs regler vedrørende muligheden for at opkræve lejeforhøjelse for totaløkonomisk rentable energiforbedringer og for energiforbedringer, som lejerne har forlangt i henhold til lejelovens § 46 a, stk. 3. Ligeledes indeholder § 27 regler svarende til lejelovens om adgangen til at opkræve en foreløbig lejeforhøjelse, indtil endeligt byggetegn foreligger. Endelig indeholder bestemmelsen adgang for at huslejenævnet kan nedsætte den foreløbige lejeforhøjelse indtil huslejenævnets afgørelse er afsagt.

2.14.2. 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 opdele de sammenskrivne regler fra den gældende lejelovs og boligreguleringslovs regler om forbedringer i 3 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 udlejer, herunder bestemmelserne om hvilke forbedringer, udlejer 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 følgende indholdsmæssige ændringer:

Som noget nyt indføres bestemmelser, som angiver udlejerens ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer, i det lejede og forbedringsbegrebet. Bestemmelsernes indhold er alene udtryk for gældende ret, og foreslås indført af hensyn til lovens overskuelighed og forståelighed.

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 byggeregnskab efter forbedrings 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. 2-4, 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.

Som noget nyt indføres en bestemmelse, om mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet. Dette vurderes hensigtsmæssigt af hensyn til lovens overskuelighed og forståelighed. Der er alene tale om en kodificering af allerede gældende ret, og det medfører altså ikke ændringer i den gældende retstilstand.

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., 1. og 3. led flyttet til nærværende kapitel (kapitel 14). Den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 2. pkt. foreslås samtidig flyttet, jf. herom nedenfor.

Herudover vurderes, at følgende bestemmelser ikke bør videreføres:

Den gældende lejelovs § 58, stk. 6. Bestemmelsen angiver, 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. 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. Bestemmelsen fastsætter, at foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejerens brug, anses for forbedringer. 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 § 59 a, stk. 5. 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 lejelovs § 60. Bestemmelsen fastsætter, at har udlejer 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 dertilhørende bygningsreglement ikke længere indeholder hjemmel til at pålægge udlejer 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. 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 § 24 a. Bestemmelsen fastsætter, at transport-, bygnings- og 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. Det vurderes, at der ikke er behov for bestemmelsen, og den foreslås derfor ikke videreført.

Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 25, stk. 2, som angår forhåndsgodkendelse af lejen ved iværksættelse af en gennemgribende modernisering efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, 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 sammenskrævede regler om forhåndsgodkendelse er udtrykkelig hjemmel til at forhåndsgodkende lejens størrelse efter en gennemgribende modernisering. Bestemmelsen foreslås derfor ikke videreført.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 5, 4. pkt. 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. Bestemmelsen fastsætter, at tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet efter bestemmelsen i §

17, stk. 3. Bestemmelsen er overflødig, da § 17, efter sin ordlyd finder anvendelse generelt for regulerede ejendomme.

Den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 8. Bestemmelsen fastsætter, at transport-, bygnings- og 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.

Den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 2 og 3. Bestemmelsen indeholder en særlig lejeforhøjelsesregel, når udlejer 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.

Bortset fra de nævnte bestemmelser foreslås gældende ret videreført med sproglige og redaktionelle ændringer og uden væsentlige materielle ændringer. Med henblik på at forenkle og ensarte regelsættet foreslås dog materielle ændringer af mindre væsentlig betydning. Som et led i sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler foreslås ændringer af redaktionel karakter, hvor gældende bestemmelser opdeles eller skrives sammen med det formål at gøre loven mere overskuelig og læsevenlig for læseren. Sådanne ændringer er kun omtalt, såfremt ændringen påvirker retstilstanden.

Som ny bestemmelse foreslås § 14.1, stk. 1, der angiver udlejerens ret til at foretage ændringer, herunder forbedringer, i det lejede. Bestemmelsens indhold er alene udtryk for gældende ret, og er alene indført for at øge lovens forståelighed.

Som ny bestemmelse foreslås § 14.2, stk. 1, der angiver forbedringsbegrebet. Bestemmelsens indhold er alene udtryk for gældende ret, og er alene indført for at øge lovens forståelighed.

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 § 29, stk. 2 og 3, om adgangen til at beregne lejeforhøjelse på grundlag af ydelsen på lån fra Grundejernes Investeringsfond, når der udføres foranstaltninger som nævnt i den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1, foreslås ikke videreført.

Den gældende lejelovs § 59, stk. 4, om huslejenævnets kompetence til på begæring af en lejer at fastsætte en frist for udlejerens aflæggelse af endeligt byggeregnskab, foreslås sammenskrevet med den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4. Efter den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4 kan huslejenævnet først fastsætte en frist, når den foreløbige lejeforhøjelse har været i 6 måneder. Denne 6 måneders frist udvides til at gælde i alle tilfælde.

Den gældende lejelovs § 65, stk. 2-4, om inddragelse af beboerrepræsentanterne i planlægningen af større forbedringsarbejder foreslås videreført. Herunder foreslås det præciseret i stk. 4, at konsekvensen af ikke at overholde reglerne i stk. 2 og 3, alene betyder, at lejeforhøjelse ikke kan opkræves udover beløbsgrænsen i stk. 2.

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 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 § 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 § 106, stk. 1, nr. 5, 1. led, foreslås flyttet til en separat bestemmelse i nærværende kapitel (kapitel 14).

Som ny bestemmelse foreslås **§ 14.11** om mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet. Der er alene tale om en kodificering af allerede gældende ret, og medfører således ikke ændringer i den gældende retstilstand.

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.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 14.1.

Bestemmelsens stk. 1 er ny, mens stk. 2 viderefører den gældende lejelovs § 62 om udlejerens ret til at råde over kælder- og lofttrum ved installation af varmeanlæg. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet nogle ændringer i den gældende retstilstand.

I § 14.1, 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 værelses 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 foreslås, at ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og lofttrum, 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.

Med forslaget 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.

Det foreslås, at inddragelsen af kælder- eller lofttrum 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 § (gældende lejelov § 93, stk. 1, litra c) 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.

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 lejerer har haft til opbevaring m.v., der efter den nye installation ikke længere er behov for.

Til § 14.2.

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.

I **§ 14.2**, stk. 1 foreslås, at der ved forbedringer forstås foranstaltninger og installationer, der forøger det lejedes brugsværdi.

Den foreslåede bestemmelse 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 lejerer ikke har krav på efter retsforholdet. Arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som lejerer 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 lejerer 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 berettige til en forbedringsforhøjelse.

I stk. 2 foreslås, at udlejere, der forbedrer det lejede efter dette kapitel, skal iagttage **§ 65, stk. 2-4**, 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 **§ 65, stk. 2-4** medfører, at udlejerer har pligt til at inddrage beboerrepræsentationen, inden udlejerer 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 udlejeren iværksætter forbedringer i ejendomme omfattet af § x (omkostningsbestemt leje), skal denne iagttage §§ 23-26(BRL) om varsling af iværksættelse.

Bestemmelsen skal sikre at udlejere i ejendomme omfattet af § x (omkostningsbestemt leje), som agter at udføre forbedringer, er opmærksomme på deres forpligtelse til i henhold til BRL § 23-26 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

Til § 14.3.

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.

I § 14.3, 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 uopsigelighed, således at udlejeren eller lejereren 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 lejereren 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. § 14.1, stk. 1, og de formelle regler, om fx varsling, jf. § (INDSÆT) 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 lejereren for at kunne gøres gældende. Er en forbedringsforhøjelse pålignet en lejer, vil den dog, i det omfang den ikke opkræves, forældes 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.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter, hvordan forbedringsforhøjelsen beregnes.

Forslaget 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 kan opnås, samt udgifter, som kan dækkes af Grundejernes Investeringsfond, jf. § (gældende lejelovs § 58, stk. 6) og brl. § 22 b, 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 udlejer som udgangspunkt kunne benytte en højere udgift end anlægsudgiften, hvis udlejer har haft et tilsvarende indtægtstab som følge af den lavere anlægsudgift. Der tænkes her især på det tilfælde, at udlejer 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.

Det foreslås, at den rimelige anlægsudgift som udgangspunkt skal kunne give en passende forrentning.

Begrebet *passende forrentning* relaterer sig til det almindelige renteniveau på tidspunktet, hvor ejendommen ville kunne belånes, oftest 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 forbedringsforøgelse 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 lejermålet fastsat i henhold til reglerne om markedsleje, 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 lejermålet 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 modsvarer af en pligt for udlejeren til at opretholde forbedringen.

Til § 14.4.

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.

I § 14.4, stk. 1, 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. Boligministeren fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

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 udlejers incitament til at gennemføre energibesparende foranstaltninger foreslås en særlig valgfri ordning for lejeforhøjelse ved gennemførelse af energiforbedringer, som er totaløkonomisk rentable.

Forslaget indebærer, at udlejeren 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 efter forslaget frigjort fra de almindelige bestemmelser i loven, om at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen kan efter forslaget 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 efter forslaget ligeledes gælde i lejligheder, hvor der er gennemført eller gennemføres gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, 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 § 14.3.

Der er alene tale om et supplement til de almindelige regler om forbedringsforhøjelser, jf. § 14.3. 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.

Udlejeren vil efter de almindelige regler i lejelovens § 59 a, stk. 2, kunne anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af, hvilken lejeforhøjelse projektet vil kunne berettigede. 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.

Det foreslås, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere regler for en sådan ordning og for beregningen af lejeforhøjelsen i en bekendtgørelse.

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 skruer 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 udlejerens ikke være stillet på anden måde, end hvis et almindeligt forbedringsprojekt opgives, efter at udlejerens 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 § (Gældende lejelovs § 46 a, stk. 3), 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 § 46 a, stk. 3 er det foreslået, 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. Det foreslås derfor, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan forlange, at de af energikonsulenten, jf. § 46 a, stk. 3, 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 det § 14.3, 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 kapitel 5 i tidligere gældende lov om byfornyelse, kan denne i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 14.3 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 § 14.3, 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 i forslaget om, at kun forbedringsarbejder kan danne grundlag for lejeforhøjelse. Lejefastsættelsen er også frigjort fra reglerne i forslaget 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 udlejer denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejer forlange, at lejer over 10 år godtgør denne ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Det foreslås, at lejer over en 10-årig periode godtgør udlejer 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.

Udlejer kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse, jf. § 59, 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 § (gældende lejelovs § 59, stk. 3).

Opkræves der en foreløbig lejeforhøjelse, vil 10-årsperioden løbe fra opkrævningen af den foreløbige lejeforhøjelse.

Udlejer skal iagttage §§ 23-26(BRL) samt § 65, stk. 2-4(LL), jf. § 14.2, stk. 2 og 3.

Til § 14.5

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 59, stk. 1 og 2 om varslings 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 varslings og indsigelse i regulerede ejendomme.

Endvidere videreføres med en materiel ændring den gældende lejelovs § 59, stk. 4, jf. bemærkningerne i stk. 4, med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 3. led, 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. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I § 14.5, stk. 1, foreslås, at lejeforhøjelse efter § 58 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Det foreslås med bestemmelsen, at gennemførelsen af en lejeforhøjelse skal varsles med mindst 3 måneder. Forslaget medfører, at en udlejer, der ikke varsler forhøjelsen efter § 58, ikke kan opkræve denne.

Udlejeren skal oplyse lejereren 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.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Udlejeren skal i varslingsskrivelsen give en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter.

Varslet skal ligeledes indeholde vejledning for lejereren 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 foreslås, at 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.

Det foreslås med bestemmelsen, at 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, jf. § xx.

Hvis den endelige beregning viser, at den foreløbige forbedringsforhøjelse har været for høj, har udlejeren pligt til at nedsætte lejen. Det for meget opkrævede tilbagebetales i det omfang, beløbet overstiger den endelige forbedringsforhøjelse.

Har den foreløbige lejebetaling været for lav, kan udlejeren, såfremt han 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 uhensigtsmæssig lang periode.

Perioden fra forbedringsarbejdets afslutning til byggeregnskabet aflægges, hvor udlejeren opkræver en foreløbig lejeforhøjelse, kan i nogle tilfælde være uhensigtsmæssig 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. Efter forslaget bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, 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 retlige efterspil byggeriets parter imellem.

I *stk. 5* foreslås, at vil lejereren 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 lejerers 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.

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 lejereren. Lejerens indsigelse må imidlertid sidestilles med en pligtsmæssig 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 lejereren.

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.

Mødes udlejer af en indsigelse, skal denne indbringe sagen for huslejenævnet, hvis denne vil fastholde kravet. Gør udlejer ikke dette, fortaber denne retten til at opkræve den varslede lejeforhøjelse.

Mødes udlejer ikke af en indsigelse, fortaber lejer som udgangspunkt sin ret til at få prøvet lejeforhøjelsen. Der kan stadig ske prøvelse af lejen efter **lejelovens § 49** om lejeregulering efter det lejedes værdi. Lejer fortaber dog kun ugyldighedsindsigelser ved passivitet.

I *stk. 6* foreslås, at for ejendomme omfattet af **§ x (omkostningsbestemt leje)** skal varsling og indsigelse ske efter reglerne i **BRL §§ 12, 13, 15 og 17** i stedet for *stk. 2 og 5*.

Bestemmelsen medfører, at der for regulerede ejendomme gælder andre varslings- og indsigelsesregler end for de uregulerede. Nærværende bestemmelses *stk. 2 og 5* finder altså ikke anvendelse for ejendomme omfattet af **§ x (omkostningsbestemt leje)**.

Bestemmelsen i **§ 12** omhandler reglerne for varsling og indsigelse for ejendomme, som ikke har en beboerrepræsentation.

Bestemmelsen i **§ 13** omhandler reglerne for varsling og indsigelse for ejendomme, som har en beboerrepræsentation.

Bestemmelsen i **§ 15** omhandler lejerens mulighed for at på eget initiativ at få prøvet lejeforhøjelsen hos huslejenævnet.

Bestemmelsen i **§ 17** 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 udlejer, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog i ejendomme omfattet af **§ x (omkostningsbestemt leje)** bestemme, at udlejer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

Den foreslåede bestemmelse 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, f.eks. 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 det **foreslåede § 14.7, stk. 5**.

Hvis udlejer 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.

Til § 14.6.

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.

I § 14.6, stk. 1, foreslås, at inden udlejerer 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 62 kr. pr. m² bruttoetageareal pr. år, skal udlejerer 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 udlejerer fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedrings-arbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1.

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 413 kr. pr. måned, udløser et krav om inddragelse af beboerrepræsentanterne. Det foreslåede grænsebeløb 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 udlejerer orienterer om og drøfter de påtænkte forbedringsarbejder med beboerrepræsentanterne med udgangspunkt i det udarbejdede udbudsmateriale og et overslag over forbedringsforhøjelsen. Udlejerer 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 ejendomme, som er omfattet af § (gældende boligreguleringslovens § 24), der indeholder regler om varslings af iværksættelse af forbedringsarbejder, kan den foreslåede procedure herom indarbejdes i varslingsproceduren, da de sammenfaldende krav kan opfyldes i én og samme proces.

For forbedringsarbejder, der ikke skal varsles iværksat efter § (gældende boligreguleringslovens § 24) men alene efter § (gældende lejelovens § 55), skal mødet afholdes inden denne varslings.

I stk. 2 foreslås, at skal udlejerer 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 varslings.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, 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 LL § 55. Har arbejderne samtidig ikke et omfang, så varslings af iværksættelsen skal ske efter BRL §§ 24 og 26, eller er ejendommen ureguleret, skal der ikke varsles iværksættelse af arbejderne.

For at sikre at mødet i alle tilfælde afholdes, inden der varsles lejeforhøjelse, foreslås, 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.

Den foreslåede bestemmelse, 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*.

Den foreslåede bestemmelse indebærer ikke, at udlejeren ikke kan forlange lejeforhøjelse, hvis forpligtelserne i *stk. 1-3* ikke er overholdt. Det er med den foreslåede formulering præciseret, at udlejeren alene afskæres fra at forlange den del af lejeforhøjelsen, som overstiger beløbsgrænsen i *stk. 1*.

Til 14.7.

Den foreslåede bestemmelse 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 forhåndsgodkendelser senest skal være truffet. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I **§ 14.7, stk. 1** foreslås, at inden der iværksættes forbedringer, herunder gennemgribende forbedringer efter **BRL § 5, 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*.

Den foreslåede bestemmelse giver huslejenævnet beføjelse til på udlejerens anmodning, at træffe afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejefastsættelsen 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 **BRL § 5, stk. 2**.

Bestemmelsen giver endvidere mulighed for, at udlejer 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 § (gældende lejelovens § 58).

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 er 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 truffede 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 de foreslåede regler 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 særlig 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 erhvervmæssigt.

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 indenfor ankefristen. Efter udløbet af ankefristen er afgørelsen fra huslejenævnet endelig, og udlejer 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 oplyse om, hvilke lejere der berøres af forbedringsarbejdet.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Det foreslås endvidere, at 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 *§ 39, stk. 3*, svar efter *§ 40, stk. 4*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, 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 *§ 39, stk. 3*, eller modtaget svar på spørgsmål efter *§ 40, stk. 4*, i boligreguleringsloven.

I stk. 5 foreslås, at huslejenævnet kun kan ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte, hvis der er tale om ændrede forhold.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Hvis udlejer har udført forbedringer, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som nævnet oprindelig har taget stilling til ved forhåndsgodkendelsen, er huslejenævnet ikke bundet af forhåndsgodkendelsen.

Til § 14.8.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 59 b stk. 3, om huslejenævnets kompetence efter udførslen 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.

I § 14.8 foreslås det, 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 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.

Den foreslåede bestemmelse vedrører lejemål omfattet af § 2, stk. 1, nr. 2-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvor udlejerens 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 udlejerens efter reglerne i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse indhente huslejenævnets afgørelse af, om den ombygningsudgift, som udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens udbetalingsanmodning.

Med den foreslåede bestemmelse får huslejenævnet hjemmel til at træffe afgørelse, om den ombygningsudgift, som udlejer 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.

Det foreslås endvidere, at nævnet skal afgøre, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af positivlisten, og at 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.

Til § 14.9

Den foreslåede bestemmelse viderefører sproglige og redaktionelle ændringer af § 106, stk. 1, nr. 5, 1. pkt., 1. led 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.

Hensigten med bestemmelsen er at skabe et overblik over huslejenævnets kompetencer i forbindelse med lejeforhøjelser som følge af udlejerens forbedringer.

I § 14.9 foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i lovens kapitel VI i tvister om lejeforhøjelse efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59.

Det foreslåede 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 § 14.3 og § 14.4.

Til § 14.10

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.

I § 14.10, stk. 1 foreslås, at med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører forbedringer af en ejendom omfattet af § x (omkostningsbestemt leje) i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den som gennemfører forbedringsarbejder på en ejendom i strid med bestemmelserne i dette kapitel 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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at juridiske personer kan sanktioneres for overtrædelse af forhold omfattet af stk. 1.

Til 14.11

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.

I § 14.11, stk. 1, foreslås, at de i kapitlet nævnte bestemmelser ikke kan fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.

Den foreslåede bestemmelse 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 §§ 14.1, stk. 2 og 14.5, stk. 1, 1. pkt. fraviges ved aftale. § 14.4, stk. 4, kan ligeledes fraviges ved aftale for så vidt angår perioden for godtgørelse.

Den foreslåede bestemmelse angiver de af kapitlets bestemmelser, som ved aftale kan fraviges i både regulerede og uregulerede ejendomme.

Den foreslåede § 14.1, stk. 2, angår udlejerens ret til at råde over kælder- og loftsrum ved installation af varmeanlæg i ejendommen.

Den foreslåede § 14.5, stk. 1, 1. pkt., angår udlejernes pligt til at varsle forbedringsforhøjelser med 3 måneders varsel.

Den foreslåede § 14.4, stk. 4, angår udlejerens krav på godtgørelse, når udlejereren tilslutter ejendommen til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

I stk. 3 foreslås, at uanset stk. 1, kan § 14.3 i ejendomme, som ikke er omfattet af § x (omkostningsbestemt leje), fraviges ved aftale for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.

Den foreslåede bestemmelse angiver de af kapitlets bestemmelser, som ved aftale kan fraviges i uregulerede ejendomme.

Den foreslåede § 14.3 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 den gældende lejelovs § 49, såfremt den samlede leje overstiger det lejedes værdi.

Kapitel 15

Aftalte forbedringer

Individuelt aftalte forbedringer

§ 15.1. Uanset bestemmelsen i **§ X (ufravigelighedsbestemmelsen i forbedringskapitlet)** 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 **§ 59 a, stk. 2**. Lejeren kan endvidere anmode Udbetaling Danmark om en udtalelse vedrørende eventuelle boligstøttmæssige 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 boligstøttmæssige konsekvenser, jf. stk. 1, 2. pkt.

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

Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer

§ 15.2. Beboerrepræsentanterne kan 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 **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. Huslejenævnet kan på en lejers begæring tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

Stk. 4. Det i stk. 1, nævnte beløb er opgjort i **2020-niveau** og reguleres én gang årligt, jf. reglerne i **§ 25.1**. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

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

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

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 boligstøttømæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Efter stk. 2 skal udlejeren, forinden aftale indgås, orientere lejeren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 1, 3. pkt., og udtalelse vedrørende boligstøttømæssige 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.

2.15.1.2. Beboerrepræsentanternes tiltrædelse af forbedringer

Efter den gældende lejelovs § 66 a kan Beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers 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 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.

Af bestemmelsen fremgår, at huslejenævnet på en lejers begæring kan tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

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.

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 § 62 b. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den gældende retsstilling.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 15.1.

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 boligstøttømæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Efter stk. 2 skal udlejeren, forinden aftale indgås, orientere lejereren om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 1, 3. pkt., og udtalelse vedrørende boligstøttømæssige 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 § 15.1, stk. 1, foreslås, at uanset bestemmelsen i § X (ufravigelighedsbestemmelsen i forbedringskapitlet) 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.

Den foreslåede bestemmelse 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. Den foreslåede bestemmelse lægger endvidere til grund, at aftalen indeholder en fastsættelse af den lejeforhøjelse, udlejeren vil kunne opkræve som følge af de aftalte forbedringer. Lejefastsættelsen efter den foreslåede bestemmelse 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 lejerens kan forlange, at udlejeren, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 59 a, stk. 2.

Det foreslås i denne bestemmelse, at lejerens inden aftalen indgås kan forlange, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, hvis arbejderne gennemføres i overensstemmelse med aftalen efter stk. 1. Hensigten er, at lejerens 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 lejerens 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.

I stk. 3, nr. 3, foreslås, at udlejeren, forinden aftale indgås, skal have orienteret lejerens om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 2, 1. pkt., og en beregning vedrørende boligstøttedmæssige konsekvenser fra Udbetaling Danmark.

Det er endelig en betingelse for aftalens gyldighed, at udlejeren, forinden aftalen indgås, har orienteret lejerens om muligheden for at indhente en forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen fra huslejenævnet og en beregning af de boligstøttedmæssige konsekvenser af aftalen. Hvis lejerens ønsker en forhåndsgodkendelse af lejen, påhviler det udlejeren at indhente denne. Det påhviler derimod lejerens selv, at indhente beregning af de boligstøttedmæssige konsekvenser fra Udbetaling Danmark, hvis lejerens 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 den foreslåede bestemmelse består i, at lejerens vil kunne påberåbe sig de regler i lejelovgivningen, som den foreslåede bestemmelse i § 15.1 (LL §62 b) netop sætter ud af kraft. Dette gælder først og fremmest bestemmelsen i § x (ufravigelighedsbestemmelsen forbedringskapitlet) og tillige den foreslåede § xx (LL § 49 og BRL § 5, stk.1) samt bestemmelsen i § xx (BRL § 5, stk. 4), om lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejerens 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 foreslås det, at aftalen bortfalder, når lejeforholdet mellem aftalens parter ophører. Det betyder, at aftalen

bortfalder ved genudlejning af lejemålet, og udlejeren på det tidspunkt må 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.

Til § 15.2

Efter den gældende lejelovs § 66 a kan Beboerrepræsentanterne 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 på maksimalt 64 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Det følger 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.

Af bestemmelsen fremgår, at huslejenævnet på en lejers begæring kan tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

I § 15.2, stk. 1, foreslås, at beboerrepræsentanterne på samtlige lejes vegne kan tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse og § 66 a i lov om leje, medfører lejeforhøjelser, som ikke overstiger 100 kr. pr. m² bruttoetageareal.

For at styrke og forenkle samarbejdet mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren foreslås det, at beboerrepræsentanterne under visse betingelser på samtlige lejes 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. BRL § 23.

Ved beregningen af beløbsgrænsen skal medregnes de forbedringsforhøjelser pr. m², som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har godkendt i henhold til den foreslåede bestemmelse tillagt forbedringsforhøjelser, som beboerrepræsentanterne inden for den 3 årlige periode har godkendt 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 den foreslåede bestemmelse ikke være bindende over for klubværelseslejere og lejere af rene erhvervslejemål.

Når der indgås en aftale med beboerrepræsentanterne efter den foreslåede bestemmelse, har udlejeren ikke pligt til at varsle forbedringsforhøjelsen over for lejerne i henhold til LL § 59. Udlejeren skal heller ikke iagttage reglerne om iværksættelse, jf. BRL § 24 eller foretage varsling af beboerrepræsentanterne, jf. LL § 65, stk. 2-4. Bestemmelsen i LL § 55 om varsling af udlejerens adgang til det lejede skal dog iagttages.

Beboerrepræsentanternes aftale med udlejer 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 udlejer efter at forbedringsarbejderne er udført.

Den foreslåede bestemmelse 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 forslaget **§ 15.1**.

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 foreslås det, 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 den foreslåede bestemmelse 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. Den foreslåede bestemmelse angiver derfor nogle procedurer til beskyttelse af mindretallet.

Beboerrepræsentanterne kan kun tiltræde lejeforhøjelser, såfremt et flertal af de fremmødte lejere er enig i gennemførelse af arbejderne og lejestigningen. Det foreslås endvidere, 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, betyder det, at aftalen med udlejer efter den foreslåede bestemmelse, vil være ugyldig.

I stk. 3 foreslås, at huslejenævnet på en lejers begæring kan tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejer, såfremt den er åbenbart urimelig.

Det foreslås, at huslejenævnet på en lejers begæring skal kunne tilsidesætte en aftale mellem beboerrepræsentanterne og udlejer, såfremt aftalen er åbenbart urimelig.

I stk. 4 foreslås, at det i stk. 1, nævnte beløb er opgjort i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. reglerne i **§ 25.1**. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Om de nærmere regler om regulering af beløb efter udviklingen i nettoprisindekset henvises til det foreslåede kapitel 25.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.15.1.2.

Til § 15.3.

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.

I § 15.3 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke kan fraviges til skade for lejerens.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at individuelle forbedringer, jf. den foreslåede bestemmelse i § 15.1, ikke kan aftales før indgåelse af lejeaftalen. Herudover kan de i § 15.1, nævnte gyldighedskrav ikke fraviges til skade for lejerens.

Bestemmelsen indebærer endvidere, at beboerrepræsentanternes kompetence, jf. § 15.2, ikke kan fraviges til skade for lejerens.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.15.1.2.

Kapitel 16

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

Lejerens installationsret

§ 16.1. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 16.2. -16.5. nævnte.

§ 16.2. Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejerens, 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 udlejerens anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejeren's fraflytning. Lejeren skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejerens. Lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejerens ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejeren's anmeldelse af arbejderne. Udlejerens kan nægte lejeren at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

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

§ 16.3. Lejeren har efter udlejerens anvisning 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.

Stk. 2. Lejerens ret efter stk. 1 gælder ikke, hvis 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.

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

Stk. 4. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 1, kan udlejerens 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 udlejerens, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejerens med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenne-

anlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer-
ren. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenne-
anlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvars-
forsikring 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 lejeren opsat egen antenne efter stk. 1 eller været tilsluttet fællesantenneanlæg
efter **stk. 4**, kan udlejeren kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflyt-
ter lejemålet.

§ 16.4. Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det le-
jede, 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

§ 16.5. Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsar-
bejder m.v. i lejligheden og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte udgifter efter regler-
ne i stk. 4-8. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om af-
grænsningen af disse arbejder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremlejeforhold
efter **LL § 70** og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter **LL § 80**.

Stk. 2. Lejeren skal forudgående anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejeren.
Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejeren. **§ 16.2, stk. 3**, finder tilsvaren-
de anvendelse.

Stk. 3. Forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejeren 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 energiforbrug-
ende 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 skrift-
lig 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. Udlejeren kan reducere beregningsgrund-
laget 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.

Stk. 5. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 4, som efter fra-
drag 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. 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

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 lejer og udlejer under hensyn til arbejderne 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. LL § 99, 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 udlejer eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. LL § 58. Ved genudlejningen efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejer kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. LL § 58.

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

Lejernes adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført

§ 16.6. Leverer udlejer 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 udlejer 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. LL § 58, stk. 4.

Huslejenævnets kompetence

§ 16.7. 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 § 16.6.

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

Fravigelighed

§ 16.8. Reglerne i § 16.2., § 16.3., § 16.4. stk. 2, 2. pkt., § 16.5 og § 16.6 kan ikke fraviges til skade for lejerens.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

- 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. Lejernes adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført
- 2.16.1.4. Huslejenævnets kompetence
- 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. Lejernes adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført
- 2.16.2.4. Huslejenævnets kompetence
- ...

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 § 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.

Det følger af stk. 2, at lejerens har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. 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.

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 lejerens kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Af stk. 4 fremgår, at hvis lejerer etablerer en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejerer 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.

I henhold til stk. 6 kan udlejer 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.

Ifølge stk. 8 kan udlejer, hvis lejerer har opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejerer fraflytter lejemålet.

Det er i stk. 9 fastsat, at lejerer 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 lejerens fraflytning. Lejerer skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejer. Lejerer har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejer ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejer kan nægte lejerer at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

Endelig er det stk. 10 bestemt, at lejerer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejer kan kræve, at lejerer ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Efter den gældende lejelovs § 30 har lejerer har 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. Lejerer har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer o. lign. i sædvanligt omfang.

I stk. 2 er det fastsat, at lejerer 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.

2.16.1.2. Lejerens råderet

I den gældende lejelovs § 62 a er det bestemt, at lejer 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 fremlejerforhold efter § 70 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 80.

Det følger af stk. 2, at lejer forudgående skal anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejer. Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejer. § 29, stk. 10, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3 bestemmer, at forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejer kan nægte lejer 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. Lejer 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.

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.

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.

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 udlejer eller vælge at betale en lejerforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58. Ved genudlejningen efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejer kræve en lejerforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58.

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 lejerens 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 udlejer 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 udlejer 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.

2.16.2.4. 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 udlejer at udføre de nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

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 udlejer 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 udlejerens samtykke 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.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 16.1.

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.

I § 16.1 foreslås, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke må foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 16.2.-16.5. nævnte.

Bestemmelsen fastslår, at lejerens ikke må foretage ændringer på udlejerens ejendom, med mindre andet er aftalt eller følger af reglerne i § 16.2. om lejerens installationsret, § 16.3. om lejerens ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, § 16.4. om lejerens ret til skiltning for lejere af blandede lejemål m.v. og § 16.5. om lejerens råderet.

Den foreslåede bestemmelse er i forhold til den gældende udvidet med en henvisning til reglerne om lejerens råderet. Udvidelsen er begrundet i sammenskrivningen af de forskellige regelsæt og er alene af redaktionel karakter

For at forebygge tvister om, hvorvidt udlejerens 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 lejerens allerede har ret til at foretage ændringerne efter kontrakten eller loven.

Bliver udlejerens i løbet af lejeperioden opmærksom på, at lejerens 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 retablering. Dette fremgår af det foreslåede § 99, stk. 2. Det følger af denne bestemmelse, at hvis lejerens har foretaget ændringer i det lejede med udlejerens samtykke efter § 16.1, 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 retablering, at arbejdet er udført håndværksmæssigt forsvarligt.

Har udlejerens givet samtykke til en forandring, vil dette også være bindende for senere erhververe af ejendommen, jf. lejelovens § 7.

Der henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 2.16.2.

Til § 16.2.

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 retableringsudgifterne ved lejerens fraflytning.

Der henvises til lovforslagets almindelig bemærkning pkt. 2.16.11.

I § 16.2, 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, frydere, emhætter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner og tørretumblere, 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. Udlejerens kan ikke nægte lejerens at installere en vaskemaskine blot ved at henvise til, at der er et fælles vaskeri i ejendommen.

Hvis udlejerens vurderer, at kapaciteten i ejendommen er opbrugt, men lejerens selv afhjælper dette, fx ved at øge eltilførslen på egen bekostning, kan udlejerens ikke modsætte sig installationen. Hvis udlejerens øger kapaciteten, kan udlejerens hos lejerens få lejerforhøjelse svarende til den øgede brugsværdi.

Hvis lejerens har foretaget installationen uden forinden at give meddelelse til udlejerens, giver dette ikke i sig selv udlejerens 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 udlejerens kunne forlange, at lejerens lovliggør installationen. Gør lejerens ikke dette, vil udlejerens efter omstændighederne kunne opsige eller ophæve lejeaftalen.

Lejerens er erstatningsansvarlig for eventuelle skader, som opstår som følge af lejerens egne installationer, jf. § 16.2, stk. 3. Erstatningspligten gælder såvel i forhold til udlejerens 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. § 99, stk. 1.

I stk. 2 foreslås, at lejerens 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 lejerens fraflytning. Lejerens skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejerens. Lejerens har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejerens ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejerens kan nægte lejerens at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

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.

Lejerens har pligt til at sende en skriftlig anmeldelse af de påtænkte installationer til udlejerens, inden installationen sker. Udlejerens 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 udlejerens. Udlejerens skal fremkomme med saglige og rimelige grunde, hvis udlejerens vil anviser en anden placering af hjælpemidlet end den, som er forudsat af lejerens i dennes anmeldelse. En grund til at anviser en anden placering kan fx være, at udlejerens 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 udlejerens kunne modsætte sig de påtænkte arbejder.

Udlejerens skal skriftligt gøre indsigelse over for lejerens, hvis udlejerens finder, at installationerne vil være til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere. Da der er tale om pligtmæssig reklamation, påhviler forsendelsesrisikoen lejerens.

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 udlejerens om opsætning af hjælpemidler. Har lejerens efter bestemmelsen ret til at montere det pågældende hjælpemiddel men undladt at sende en forudgående orientering herom til udlejerens, vil undladelsen ikke i sig selv kunne sanktioneres.

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

Det er lejerens, der har valget med hensyn til, hvilken form for sikkerhedsstillelse der skal ske. Udlejerens kan alene gøre indsigelse imod sikkerhedsstillelsens omfang. Hvis lejerens har en forsikring, som dækker forholdet, kan udlejerens 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. Lejers ansvar for tings- eller personskaade, som lejers installation forårsager, er objektivt, hvorfor lejeren også bærer ansvaret for hændelige skader, som installationen bevirker.

Udlejers krav om sikkerhedsstillelse skal rejses straks på det tidspunkt, hvor udlejeren bliver bekendt med lejers 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 lejers 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. 2.16.2.1.

Til § 16.3

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. 2.16.11.

I § 16.3, stk. 1, 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 parabolantennener. 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 § 16.2, 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 § 16.3, 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 § 16.3, stk. 1-6.

Som det fremgår af den foreslåede bestemmelse, 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.

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 lejeren 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. Udlejeren kan ikke nægte opsætningen ud fra rent æstetiske hensyn. Det vil sige, at udlejeren 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.,

Udlejeren kan nægte opsætningen af en antenne m.v., hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program gennem en fælles tv-forsyning eller et af lejerne etableret fælles anlæg. Årsagen til, at lejeren 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 lejeren ikke kan få adgang til dette, har lejeren 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 lejerer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af antennen. Udlejerer kan forlange, at lejerer indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod lejerer, som opstår som følge af antennen, herunder udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerers 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 udlejerer at rette henvendelse til leverandøren af antennen m.v.

Er flere lejere gået sammen om at etablere en antenne og dannet en antenneforening, kan udlejerer ikke kræve sikkerhedsstillelse fra den enkelte deltager i foreningen. Udlejerer kan i stedet kræve sikkerhedsstillelse fra foreningen.

I stk. 4 foreslås, at ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 1, kan udlejerer 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 udlejerer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejerer 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. Udlejerer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod foreningen, herunder udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Bestemmelsen omhandler den situation, hvor flere lejere uden udlejerens deltagelse etablerer et fællesantenneanlæg i ejendommen efter stk. 1. Udlejerer kan i så fald forlange, at fællesantenneanlægget skal etableres og drives af en antenneforening. Udlejerer kan på den måde sikre sig, at der ikke opstår tvivl om, hvem udlejerer med frigørende virkning kan rette henvendelse til i spørgsmål angående antennen.

Forlanger udlejerer, at der skal stiftes en antenneforening, følger det af den foreslåede bestemmelse, at der skal vælges en bestyrelse for foreningen. Det påhviler som nævnt i bestemmelsen bestyrelsen at give udlejerer besked om, hvem der sidder i bestyrelsen. Udlejerer 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 udlejerer med den foreningen til enhver tid tilhørende formue. Der påhviler hverken foreningens medlemmer eller bestyrelsen nogen personlig hæftelse.

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 udlejerens 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 § 16.2. stk. 3.

I *stk. 5* foreslås, at ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i *stk. 4*, kan udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens, 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. Udlejerens 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 lejerens opsat egen antenne efter *stk. 1* eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter *stk. 2*, kan udlejerens kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejerens fraflytter lejemålet.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejerens i tilfælde af lejerens fraflytning kan kræve, at lejerens skal tage antennen ned og udbedre eventuelle huller og andet, som er forårsaget af monteringen af antennen. Udlejerens 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. **2.16.2.1**.

Til § 16.4

Efter den gældende lejelovs § 30 har lejerens 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 lejerens 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 § **16.4**, *stk. 1*, foreslås, at 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.

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. Udlejeren kan således fx betinge sig ret til at godkende placeringen, inden skilte kan opsættes. Udlejeren kan derimod ikke modsætte sig indholdet af skiltet, når der er tale om sædvanlig skiltning.

Hvis en lejers skiltning påfører en anden lejer gener, vil denne lejer kunne gøre gældende over for udlejeren, at der foreligger en mangel.

I stk. 2 foreslås, 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.

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 den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 93, stk. 1, litra j, 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.

Til § 16.5.

Efter den gældende lejelovs § 62 a har lejereren ret til at udføre visse forbedringsarbejder i lejemålet. Efter reglerne kan lejereren uden forudgående tilladelse fra udlejereren udføre arbejder i lejemålet og få økonomisk kompensation herfor ved fraflytning af lejemålet.

De nærmere regler om, hvilke forbedringsarbejder lejereren 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 § 16.5, stk. 1, foreslås, 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. Transport-, bygnings- og 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 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 udlejereren 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 lejelovens § 70 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter lejelovens § 80. Retten gælder heller ikke for lejere af værelser.

De arbejder, som lejereren udfører efter bestemmelsen, bliver udlejerens ejendom. Udlejereren har derfor vedligeholdelsespligten, medmindre der er truffet gyldig aftale om en anden fordeling af vedligeholdelsespligten. Som følge heraf har lejereren 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 transport-, bygnings- og 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 den foreslåede bemyndigelse til transport-, bygnings- og 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 lejeren. § 16.2, 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 lejeren, vil det være hensigtsmæssigt, at lejeren sender en skriftlig anmeldelse. Lejeren 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 lejeren ikke overholder kravet om forudgående anmeldelse til udlejerens, mister lejeren efter omstændighederne retten til godtgørelse.

Lejeren skal selv sørge for at indhente byggetilladelse eller foretage anmeldelse til bygningsmyndighederne, hvor dette kræves.

Endelig er lejeren erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af foretagne forbedringsarbejder omfattet af råderetten. Udlejerens kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret, jf. henvisningen til lovens § 16.2, stk. 3.

I stk. 3 foreslås, at forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejerens 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 udlejerens ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejeren's anmeldelse af arbejderne efter stk. 2. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Udlejerens skal senest 6 uger efter anmeldelsen skriftligt meddele lejeren et begrundet afslag, hvis udlejerens har særlig vægtige grunde til at nægte lejeren at udføre de påtænkte arbejder. 6-ugersfristen regnes fra det tidspunkt, hvor udlejerens har modtaget alle relevante oplysninger, det vil sige en tilstrækkelig beskrivelse af arbejdet med angivelse af udgifternes forventede størrelse.

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 udlejerens. 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 udlejerens 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 udlejerens kunne risikere at skulle udbetale flere godtgørelser inden for kort tid og dermed blive påført en urimelig likviditetsmæssig byrde. Udlejerens vil også kunne modsætte sig forbedringsarbejder, hvis det må antages, at de ikke står i et rimeligt forhold til værdien af det lejede.

Har udlejerens ikke gjort indsigelse senest 6 uger efter lejeren's anmeldelse, kan lejeren påbegynde arbejderne.

Ved uenighed om lejerens ret til i lejligheden at gennemføre forbedringsarbejder efter de foreslåede bestemmelser om råderet, kan spørgsmålet indbringes for huslejenævnet, jf. § 16.7.

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. § 16.7.

I stk. 5 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. 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 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Det fremgår af bestemmelsen, hvilke beløbsrammer der kan ydes godtgørelse inden for. Ved opgørelsen af de afholdte udgifter skal der reduceres for eventuel støtte efter anden lovgivning. Udgifter udover de angivne rammer må lejereren selv betale.

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 udlejeren.

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 udlejeren 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 den foreslåede bestemmelse.

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 udlejereren ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendebragt, jf. § 99, stk. 3. Udlejereren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejereren.

Det følger af bestemmelsen, at flytter lejereren, inden godtgørelsen er fuldt nedskrevet, udbetales restgodtgørelsen til lejereren, der kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens eventuelle forpligtelser over for udlejereren. Hvis lejereren 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 lejereren iværksat forbedringsarbejder mod godtgørelse ved fraflytning, og er disse ikke tilendebragt, når lejereren fraflytter boligen, kan udlejereren enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve erstatning, jf. henvisningen til lejelovens § 99, stk. 3. Lejereren kan også forlange at retablere boligen, hvis det er den billigste løsning for lejereren. Ved retablering har lejereren ikke krav på godtgørelse. Udlejereren kan endelig vælge selv at færdiggøre forbedringsarbejderne. I dette tilfælde vil der ikke skulle udbetales godtgørelse, og udlejereren 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 udlejereren eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58. Ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejereren kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58.

Hvis den lejer, der har udført forbedringerne, fraflytter, kan en ny lejer vælge imellem at indtræde i den fraflyttende lejers godtgørelsesrettigheder overfor udlejereren eller at betale en forbedringsforhøjelse for forbedringerne. Det er op til den nye lejer at beslutte, hvilken af de to muligheder lejereren ønsker. Det er omfattet af udlejerens loyale oplysningspligt at gøre den nye lejer bekendt med arbejderne og denne valgmulighed.

Hvis lejereren ønsker at indtræde i den fraflyttende lejers rettigheder, må lejereren indbetale den nedskrevne godtgørelse til udlejereren, hvorefter lejereren 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 ny lejer skal som udgangspunkt indbetale et beløb, der svarer til det beløb, som udlejereren har godtgjort den fraflyttede lejer.

Hvis den nye lejer ikke ønsker at indtræde i den fraflyttede lejers rettigheder til godtgørelse, kan udlejereren beregne sig en lejeforhøjelse som følge af de udførte forbedringsarbejder. Be-

regningen af forbedringsforhøjelsen sker efter de sædvanlige regler om lejeforhøjelser som følge af udlejerens forbedringer, jf. den foreslåede § 58.

I stk. 10 foreslås, at flytter en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejer efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, har lejer ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 7 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejer, jf. stk. 8.

Har den nye lejer betalt godtgørelsen, og flytter lejer 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. 2.16.2.2.

Til § 16.6.

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. 3.16.1.3.

I § 16.6 foreslås, at leverer udlejer 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 udlejer får udført en sådan. 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. lejelovens § 58, stk. 4.

Formålet med den foreslåede bestemmelse 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 uisolerede ejendomme, som kan have en interesse i at få gennemført arbejder efter bestemmelsen.

Efter forslaget 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.

Udlejer 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 foreslås på den baggrund, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan forlange, at de af energikonsulenten nævnte arbejder udføres. Lejerne har mulighed for kun at kræve en del af de arbejder udført, som nævnes i den af energikonsulenten udarbejdede rapport.

Det er en forudsætning for, at lejerne kan kræve arbejderne gennemført, at beboerrepræsentanterne eller lejerne på forhånd giver tilslutning til en lejeforhøjelse efter de i lovens kapitel 14 foreslåede bestemmelser 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. 2.16.2.3.

Til § 16.7.

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 § 16.7, 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 det foreslåede § 16.3, stk. 3 og 4, om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 16.2, stk. 2, samt om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 16.5, herunder tvister om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 16.4, stk. 5, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v., og tvister om beregning af lejeforhøjelse efter § 16.5, stk. 9.

Som følge af den foreslåede udvidelse 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 § 16.6.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, at huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse ved uenighed mellem udlejer og lejerne om betingelserne er opfyldt, for at lejerne kan kræve energibesparende arbejder udført.

I stk. 3 foreslås, at nævnet kan pålægge udlejer at udføre de i stk. 2 nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes udførelse.

Nævnet kan pålægge udlejer at udføre de arbejder, som lejerne kræver gennemført efter den foreslåede § 16.6, og fastsætte en tidsfrist for arbejdets udførelse. Såfremt udlejer 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 § 16.7 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. 2.16.2.4.

Til § 16.8.

I § 16.8 foreslås, at reglerne i § 16.2., § 16.3., § 16.4. stk. 2, 2. pkt., § 16.5 og § 16.6. ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at § 16.2, om lejerens installationsret ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejeren, og at det ikke kan 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.

Endvidere foreslås det præciseret, at bestemmelserne om lejerens råderet og lejernes ret til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført 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.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 31 i den gældende lejelov om muligheden for at fravige reglerne i den gældende lejelovs §§ 28-30.

Kapitel 17

Lejerens brug af det lejede

Lejerens forsvarlige brug af det lejede

§ 17.1. 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 udlejerens. Andre skader skal lejeren anmelde uden ugrundet ophold.

§ 17.2. Lejeren må ikke uden udlejerens 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 §§ 69 og 70.

Pligt til at sikre god skik og orden i ejendommen

§ 17.3. Udlejerens skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-j og m, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12 og 13 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. § 79 a.

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 § 25.

Fravigelighed

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

Almindelige bemærkninger

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 lejerens straks anmelde dette til udlejerens. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

Det følger af bestemmelserne, at lejerens har en pligt til at behandle såvel de lejede lokaler som selve ejendommen forsvarligt. Dette indebærer, at lejerens skal undlade at forvolde skade på det lejede, ligesom lejerens har pligt til at anmelde skader i det lejede til udlejerens. Hvis lejerens, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, forvolder skade ved uforsvarlig adfærd, kan lejerens ifalde erstatningsansvar.

Lejerens pligt til at omgås forsvarlig med det lejede følger af almindelige erstatningsretlige regler. De gældende regler om, at lejerens hæfter for sin husstand og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede, hviler på almindelige retsgrundsætninger.

Det følger af gældende lejelovs § 26, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet end aftalt. Lejerens 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 lejerens 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 lejerens det lejede til andet end aftalt, og ophører lejerens trods udlejerens opsigelse ikke dermed, vil udlejerens kunne hæve lejeaftalen, jf. lovens § 93, stk. 1, litra b.

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 VII i boligreguleringsloven. Selv om en bolig er udlejet til helårsbeboelse udelukker det ikke enhver form for erhvervsmæssig aktivitet. Det afhænger af en konkret vurdering, i hvilket omfang en begrænset erhvervsmæssig aktivitet må anses for at ligge inden for grænserne for, hvilke aktiviteter, der lovligt må udøves.

Lejerens må heller ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af sin husstand. Lejerens kan dog overlade brugsretten til andre efter de foreslåede regler om fremleje i det foreslåede 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 udlejerens og lejerens en pligt til at sørge for, at der hersker god orden i ejendommen. Udlejerens skal om fornødent ophæve lejeaftalen, hvis lejerens tilsidesætter god skik og orden, og lejerens kan påberåbe sig reglerne i §§ 12 og 13 om mangler, hvis udlejerens overtræder denne pligt.

Lejerens skal endvidere sørge for, at de pligter, der påhviler lejerens til at overholde de almindelige ordensregler i ejendommen, også overholdes af de personer, lejerens er ansvarlig for. Det vil sige lejerens husstand, og andre, som lejerens har givet adgang til det lejede.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens har ret til at udarbejde en husorden og pålægge lejerne at overholde denne. Lejerens 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 de bestemmelser, som foreslås 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. forslagets kapitel 16.

2.17.2.1. Lejerens forsvarlige brug af det lejede

Den gældende lejelovs regler om lejerens brug af det lejede foreslås med enkelte sproglige ændringer videreført i det foreslåede kapitel 17. Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

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 med enkelte sproglige og redaktionelle justeringer videreført i det foreslåede kapitel 17. Der er således ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

2.17.2.3. Reglernes fravigelighed

Den gældende lejelov 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 17, som er udtryk for en kodificering af gældende ret. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 17.1.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 25, stk. 1, at lejerens 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 lejereren straks anmelde til udlejer. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

I **17.1, stk. 1**, foreslås, at lejereren skal behandle det lejede forsvarligt.

Det følger af bestemmelsen, at lejereren er forpligtet til at omgås det lejede forsvarligt. Den forpligtelse, som lejereren 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. Lejereren bestemmer som udgangspunkt selv, hvilken renholdelsesstand der skal være i lejemålet, så længe det kun er lejereren 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 lejereren dog mødes med sanktioner fra udlejerens side.

Endvidere gælder som udgangspunkt, at udlejereren ikke har adgang til det lejede i den periode, lokalerne er udlejet. Bliver udlejereren trods dette alligevel opmærksom på, at lejereren vanrøgter det lejede, kan udlejereren pålægge lejereren at foretage den rengøring, som udlejereren anser for nødvendig. Efterkommer lejereren ikke udlejerens forlangende herom, kan udlejereren skride til opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen efter reglerne i **§ 83, stk. 1, litra e** og g, samt **§ 93, stk. 1, litra e, g eller m**.

I *stk. 2* foreslås, at lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.

Bestemmelsen pålægger lejereren at erstatte enhver skade, som forvoldes ved forsætlig og uagtsom adfærd på det lejede af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.

Lejereren er ansvarlig for egen uforsvarlig (culpøs) skadeforvoldelse i de lejede lokaler. Lejereren er endvidere ansvarlig for uforsvarlig skadeforvoldelse i de lejede lokaler forårsaget af gæster, som lejereren eller dennes husstand har givet adgang til det lejede. Lejereren 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. Lejereren er endvidere ansvarlig for skadeforvoldende adfærd udvist af dennes husstandsmedlemmer, andre som lejereren har givet adgang til det lejede, samt eventuelle fremlejetagere.

For at lejereren kan gøres ansvarlig, kræves, at der er udvist uforsvarlig adfærd fra lejerens side eller fra de personer, lejereren er ansvarlig for. Har lejereren fremlejet sin lejlighed, er lejereren ansvarlig for fremlejetagerens uforsvarlige skader.

De skader, som lejereren 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. Udlejereren kan derfor næppe forlange ekstraudgifter til istandsættelse som følge af rygning dækket af lejereren, medmindre der er tale om rygning i et usædvanligt omfang, eller – hvor lejereren har vedligeholdelsespligten – det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter, jf. **§ 12.2., stk. 1**. Er det derimod gyldigt aftalt, at der ikke må ryges i lejemålet, kan lejereren blive pålagt at betale de ekstra udgifter, der som følge af rygning må afholdes til istandsættelse af lejemålet.

Har lejereren som led i opfyldelsen af sin vedligeholdelsespligt udført arbejder på en måde, der ikke er håndværksmæssig 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 lejereren den indvendige vedligeholdelsespligt, vil forsømmelse heraf kunne resultere i en skade, som lejereren 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 lejereren kunne pålægges at udbedre skaden.

Udlejereren har som udgangspunkt bevisbyrden for, at en skade er forvoldt ved uforsvarlig adfærd af lejereren eller en person, som lejereren har ansvar for.

Stiller udlejereren krav om afhjælpning af skaden, må det konkret vurderes, om udbedring af skaden skal ske i bopериоден eller først ved lejerens fraflytning.

Hvis lejereren 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 lejereren, 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 lejerens 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 lejereren er ansvarlig for, vil udlejereren alligevel kunne kræve erstatning fra lejereren, idet udlejereren som udgangspunkt er påført et tab som følge af lejemålets forringede værdi.

Har lejereren beskadiget det lejede, kan udlejereren i grove tilfælde ud over at kræve erstatning opsiges eller ophæve lejeaftalen, jf. **forslagets § 93, stk. 1, litra e, 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 lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal lejereren anmelde uden ugrundet ophold.

Bestemmelsen fastslår, at lejereren skal give udlejereren besked om skader, som lejereren bliver opmærksom på. Underretningen skal gives straks, hvis udbedring af skaden er uopsættelig, og uden ugrundet ophold i andre tilfælde.

Bestemmelsen indebærer, at lejereren har en pligt til straks at anmelde uopsættelige skader til udlejereren. Det kan fx være sprungne vandrør, 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 lejereren ikke er ansvarlig for skadens indtræden, kan lejereren alligevel holdes ansvarlig for dele af udbedringen, hvis det kan lægges til grund, at skaden havde været mere begrænset, hvis lejereren havde opfyldt sin underretningspligt efter denne bestemmelse.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 25 i den gældende lejelov om lejerens pligt til at behandle det lejede forsvarligt. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.17.1.1. og 2.17.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 17.2.

Efter den gældende lejelovs § 26, stk. 1, må lejerens ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Efter den gældende lejelovs § 26, stk. 2, må lejerens 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 § 17.2, stk. 1, foreslås, at lejerens ikke uden udlejerens samtykke må bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Det følger bestemmelsen, at lejerens ikke må benytte det lejede til andet formål, end det der er aftalt, medmindre udlejerens har givet samtykke hertil. Anvender lejerens det lejede til andet end aftalt, og ophører lejerens trods udlejerens indsigelse ikke dermed, vil udlejerens kunne hæve lejeaftalen, jf. forslaget § 93, stk. 1, b.

Som hovedregel vil det fremgå af lejeaftalen, hvilke formål lejerens må benytte det lejede til. Lejeaftalen vil derfor som udgangspunkt være afgørende for, hvilken brug lejerens må gøre af de lejede lokaler. Er der ikke anført noget i lejekontrakten om det lejedes anvendelse, kan dette dog ikke forstås således, at lejerens 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 lejerens 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 oprindelig 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 lejerens 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 den foreslåede § 7, om lejerens rettigheder i henhold til en sådan aftale skal tinglyses.

Hvis lejerens uden tilladelse bruger det lejede til andet formål risikerer lejerens, at udlejerens hæver lejeaftalen, jf. det foreslåede § 93, stk. 1, litra b. Ophævelse kan dog kun ske, hvis lejerens 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 de foreslåede regler i boligreguleringslovens kapitel VII

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 §§ 69 og 70.

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.

Den foreslåede bestemmelse indebærer ikke, at lejereren skal have udlejerens samtykke til at optage personer som medlemmer af lejerens husstand.

Lejereren har som nævnt som udgangspunkt pligt til at benytte det lejede. Lejereren 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 i den foreslåede bestemmelse 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. den foreslåede § 93, stk. 1, litra f. 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 med redaktionelle ændringer § 26 i den gældende lejelov. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.17.1.2. og 2.17.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 17.3.

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 § 17.3, stk. 1, foreslås, at udlejerens skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-j og m, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12 og 13 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 udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette, jf. den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 67, 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 § 67.

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 foreslås 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.

Med bestemmelsen foreslås 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 det foreslåede § 93, stk. 1, litra g-j eller som det mindre opsige 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.

Den foreslåede henvisning til bestemmelsen i § 93, stk. 1, litra i, indebærer endvidere 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 eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven. Forslaget skal gøre det muligt at forhindre, at der drives fx "hashklub" i de lejede lokaler.

Der foreslås i samme bestemmelse 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 lejerens til last er af uvæsentlig betydning, jf. det foreslåede § 94, 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 § 18.4. Indbringelse for huslejenævnet med henblik på, at lejeren kan pålægges en retsfølge efter § 18.4, 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, foreslås det, at misligholdelsesbeføjelserne i lovens §§ 11-13 finder 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. § 79 a.

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 § 25.

Der henvises til bemærkningerne til § 17.1, stk. 2, for en nærmere afgrænsning af personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 27 i den gældende lejelov. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.17.1.3. og 2.17.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 17.4.

I § 17.4. 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. De foreslåede regler 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 § 17.1, 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 2.17.1.4. og 2.17.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 18

God skik og orden i ejendommen

Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

§ 18.1. En lejer kan pålægges retsfølger efter **§ 79 b**, når lejereren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejereren, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejereren 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 lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 6) Når lejereren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejereren 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 lejereren, 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 lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter **§ 79 b**, når lejereren 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. Lejereren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.

Retsfølger ved tilsidesættelse af god skik og orden

§ 18.2. Har lejereren tilsidesat god skik og orden, jf. **§ 79 a**, kan lejereren af huslejenævnet pålægges en af følgende retsfølger:

1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerer 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) Lejerer 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.**

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

§ 18.3. Sag om pålæg af retsfølger efter **§ 79 b** indbringes for huslejenævnet af udlejerer efter reglerne i **kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene**. Er der fremsat krav om, at lejerer pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerer en strengere retsfølge.

Fravigelighed

§ 18.4. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

Almindelige bemærkninger

2.18. God skik og orden i ejendommen

2.18.1. Gældende ret

2.18.1.1. Lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

Udlejerer 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 udlejerer. En lejer kan ikke selv indbringe sag om husordensovertrædelser efter de her foreslåede regler for huslejenævnet.

Efter den gældende lejelovs § 79 a, stk. 1, kan en lejer pålægges retsfølger, når lejerer 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:

-Lejerer 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 udlejer, 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 retsfølge, 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 retsfølge, 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. Retsfølge 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 3.18.1.1, 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 reglerne 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 3.18.1.2.

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 med redaktionelle ændringer. Der er ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

2.18.2.2. Retsfølger 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.

Som en sproglig ændring foreslås i den foreslåede § 18.2. præciseret, at det er huslejenævnet, som kan pålægge en retsfølge efter bestemmelsen. Dette fremgår i de gældende regler af den efterfølgende bestemmelse, den foreslåede § 18.3. 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 med redaktionelle ændringer. Der er ikke tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Den gældende lejelov 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 18, som er udtryk for en kodificering af gældende ret. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 18.1.

Efter den gældende lejelovs § 79 a, stk. 1, kan en lejer pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerens 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 lejerens 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 lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
5. Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6. Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7. Når lejerens vanrøgter det lejede.
8. Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhenslighed 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.

I § 18.1, stk. 1, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerens i de tilfælde, som er beskrevet i numrene 1-11 udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejerens, 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 lejerens i form af en advarsel eller i form af, at lejerforholdet gøres betinget, jf. den foreslåede § 79 b. 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 lejereren har sit lejemål.

De personer, der er beskyttet mod lejerens adfærd, er udlejereren, 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 lejerers husstand og gæster.

I stk. 1, nr. 1, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejereren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.

Den groveste uacceptable adfærd fra lejerens side er efter forslaget vold eller trusler om vold. Enhver form for vold overfor 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 § 79 b, 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 § 79 b, 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 § 79 b, når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.

Efter den foreslåede bestemmelse kan det også 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 lejereren i opgangen, konsekvent råben af skældsord efter bestemte personer, anbringelse af generende skriftlige henvendelser, uhumskheder eller lignende ved lejerens 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 lejerer ikke selv er hjemme.

I stk. 1, nr. 5, foreslås, at en lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerer 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, foreslås at kunne føre til retsfølger. Støj kan optræde på flere uacceptable måder og på forskellige uacceptable niveauer, der foreslås at kunne føre til retsfølger af forskellig indgribende karakter. Det foreslås således, at der i beskrivelsen i den foreslåede § 18.1 af uacceptabel adfærd, 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 udover 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 udover 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 § 79 b, når lejerer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.

Lejerens ødelæggelse af ejendommen kan efter den foreslåede bestemmelse 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 udlejerer, 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 § 79 b, når lejerer vanrøgter det lejede.

Efter den foreslåede bestemmelse kan også 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 § 79 b, 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 foreslås, at husdyrgener beskrives i flere kategorier, der hver især kan medføre retsfølger af forskellig hårdhed. Der henvises i den forbindelse til de foreslåede bestemmelser i nr. 11 og i stk. 2.

Det følger af den foreslåede bestemmelse, 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 § 79 b, når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.

Efter det foreslåede kan også anden støj, som er generende uden at være væsentligt generende, jf. det ovenfor anførte til det foreslåede 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 § 79 b, 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 § 79 b, når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Efter den foreslåede bestemmelse 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 de foreslåede nr. 1-10.

I stk. 2 foreslås, at en lejer desuden kan pålægges retsfølger efter § 79 b, 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 den foreslåede LL § 79 b, 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 lejerer kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejerer selv, lejerers husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til det lejede.

Den omhandlede personkreds er den samme, som lejerer er ansvarlig for efter lejelovens § 25. Lejerer er således ansvarlig for den opførsel, som udøves af personer fra lejerers husstand samt personer, som lejerer har givet adgang til det lejede. Det er udlejerer, som har bevisbyrden for, hvem der har begået husordensovertrædelsen. Udlejerer skal således bevise, at lejerer er ansvarlig for den pågældende persons uacceptable adfærd.

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer § 79 a i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.18.1.1. og 2.18.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 18.2.

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 lejerer 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. Lejerer 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 udlejerers påmindelse.

I § 18.2, stk. 1, nr. 1, foreslås, at har lejerer tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, kan lejeforholdet gøres betinget således, at der, hvis lejerer 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.

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 den foreslåede bestemmelse kan huslejenævnet som retsfølge gøre lejeforholdet betinget. Er der tale om grovere husordensovertrædelser, hvor lejerers fraflytning findes påkrævet, kan udlejerer vælge at opsiges lejemålet med 3 måneders varsel eller ophæve lejeaftalen. Sag herom skal i givet fald indbringes for domstolene. Det er op til udlejerer 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 lejerer mister boligen. Lejeforholdet kan fx gøres betinget af, at lejerer ikke gentager den adfærd, der ligger til grund for huslejenævnets afgørelse om at gøre lejeforholdet betinget, eller at lejerer ikke overtræder andre af lovens adfærdsbestemmelser. Huslejenævnet skal i sin afgørelse præcisere den adfærd, som nævnets afgørelse omfatter, så lejerer forstår, hvad der konkret har medført sanktionen, og hvad lejerer 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 udlejeren opsige 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. § 79 a, 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 uacceptabel, 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 boligreguleringslovens § 42, stk. 1, 2. pkt. Det fremgår af denne bestemmelse, at i sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje 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 udlejerens 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 skrides 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 § 93, stk. 1, litra g, når lejereren 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.

Bestemmelsen viderefører med en sproglig ændring § 79 b i den gældende lejelov. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.18.1.2. og 2.18.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 18.3.

Efter den gældende lejelovs § 79 c indbringes sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b for huslejenævnet af udlejereren efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er der fremsat krav om, at lejereren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejereren en strengere retsfølge.

I § 18.3 foreslås, at sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b indbringes for huslejenævnet af udlejereren efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er der fremsat krav om, at lejereren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejereren en strengere retsfølge.

Bestemmelsen angiver, at det er udlejereren, som kan indbringe sager om husordensovertrædelser for huslejenævnet.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at der ikke kan pålægges lejereren mere vidtgående retsfølger end påstået af udlejereren. Dette indebærer fx, at nedlægger udlejereren påstand om en advarsel, så kan lejereren ikke pålægges en strengere retsfølge end en advarsel.

Peger udlejereren i sin indbringelse for huslejenævnet ikke på en særlig retsfølge, vil huslejenævnet være berettiget til at vælge mellem følgerne efter § 79 b, 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 udlejereren finder, at en tilsidesættelse af god skik og orden ikke bør medføre lejerens fraflytning, eller hvor udlejereren 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 lejereren mister sit lejemål, skal behandles ved boligretten. Finder retten ikke, at der er grundlag for at opsigelse eller ophæve lejeaftalen, må udlejereren indbringe sagen for huslejenævnet, hvis udlejereren ønsker fastsat en retsfølge efter lovens § 79 b.

Bestemmelsen viderefører uden 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 § 18.4.

I § 18.4. 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 § 18.1. foreslåede, eller at lejereren pålægges andre

retsfølger end dem, som er angivet i den foreslåede § 18.2. Det kan endvidere ikke aftales, at reglerne ikke skal kunne påberåbes over for en lejer.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Kapitel 19

Brugsrettens overgang til andre

Fremleje

§ 19.1 Lejeren 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 vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, **jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1.**

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

§ 19.2 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.

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 vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, **jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1.**

Stk. 4. **§ 69, 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.

§ 19.3 Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i **§ 69 og § 70** benytter det lejede.

Stk. 2. Lejeren 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. Lejeren er endvidere erstatningsansvarlig efter **§ 29, stk. 10,** for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 19.4 Lejeren 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

§ 19.5 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.

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 **§ 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene**, skal udlejeren straks meddele lejeren 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 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 **§ 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**.

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 efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om **midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1**.

Stk. 6. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse 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.

Stk. 7. 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.

§ 19.6 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.

§ 19.7 Dør lejerer, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejerer 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 lejerer, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 3. Dør en lejer af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, og har lejerer 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 udlejerer 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 udlejerer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end udlejerer har foreslået den pågældende.

Stk. 4. I øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejerer som dødsboet opsige lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet 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 lejerer uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejerer 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.

§ 19.8 Hvis lejerer 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.

§ 19.9 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.

§ 19.10 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.

§ 19.11 Har lejerens forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

Fravigelighed

§ 19.12 Lejerens kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejerens eller andre efter §§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78. Reglen i § 74, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

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 lejer 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 udlejer 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 udlejer dette, straffes udlejer 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 udlejer har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

Efter den gældende lejelovs § 69, stk. 3, skal fremlejeaftaler indgås skriftligt, og lejer skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejer kopi af fremlejeaftalen.

Efter den gældende lejelovs § 70, stk. 1 har lejer 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 udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Det følger af den gældende lejelovs § 70, stk. 3, at udlejer 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 udlejer dette, straffes udlejer 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 udlejer 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 udstøttede 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 udlejerens 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 ægtefællers 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 udlejerens modsætte sig bytte, hvis udlejerens har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder eller såfremt den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år. Udlejerens kan endvidere modsætte sig bytte hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller hvis udlejerens 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 udlejerens agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejerens 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. Udlejerens skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejerens. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejerens straks give lejerens kopi heraf. Undlader udlejerens 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 udlejerens, 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 udlejerens 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 udlejer dette, straffes udlejer 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 udlejer 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 gennudlejer 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 lejer dør, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Den gældende lejelovs § 75, stk. 2, fastslår, at såfremt lejer 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 lejer, 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 dør uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejer har vægtige grunde til at modsætte sig det. Bestemmelsen gælder, såfremt lejer 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 udlejer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Den gældende lejelovs § 75, stk. 4, fastslår, at i øvrigt kan såvel udlejer som dødsboet i tilfælde af lejerens død opsig 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.

Det følger af den gældende lejelovs § 76, at 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 § 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 lejerens dødsfald, har lejerens ægtefælle en ubetinget ret til at fortsætte lejeforholdet. Efterlader lejerens ingen ægtefælle, har en person, som har haft fælles husstand med lejerens i mindst 2 år forud for dødsfaldet ret til at fortsætte lejeforholdet. Det samme gør sig gældende, hvis lejerens 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 udlejerens 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 lejerens ikke give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejerens eller andre.

2.19.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslåede kapitel 19 viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer reglerne i den gældende lejelovs kapitel XII om brugsrettens overgang til andre ved fremleje, bytte m.v.

Transport- og Boligministeriet vurderer det hensigtsmæssigt, at flytte den gældende lejelovs §§ 69, stk. 2, 2-4 pkt., 70, stk. 3, 2-4 pkt. og 73, stk. 5, 2-4 pkt., om sanktionen for udlejerens, såfremt udlejerens ikke overholder sin pligt til at modsætte sig et fremlejeforhold eller et bytte, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, til den foreslåede lov om regulering af boligforholdene m.v. Bestemmelserne knytter sig til reglerne om beboermaksimum, og foreslås flyttet til den foreslåede lov om regulering af boligforholdene. Dette begrundes i, at reglerne ikke vedrører forholdet mellem udlejerens og lejerens.

Den gældende lejelovs §§ 69, stk. 2, 2-4 pkt., 70, stk. 3, 2-4 pkt., og 73, stk. 5, 2-4 pkt., om sanktionen for udlejerens, såfremt udlejerens ikke overholder sin pligt til at modsætte sig et fremlejeforhold eller et bytte, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til den foreslåede lov om regulering af boligforholdene m.v.

Som en præcisering af gældende ret fastlægges fravigeligheden af alle kapitlets bestemmelser i loven. Det følger af den gældende lejelovs § 79, at lejerens i vidt omfang ikke kan give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejerens eller andre i medfør af bestemmelserne.

Der henvises til lovforslagets kapitel 19.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til 19.1

Den foreslåede bestemmelse viderefører 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 udlejer, såfremt udlejer ikke overholder sin pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til den foreslåede lov om regulering af boligforholdene m.v. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I § 19.1, stk. 1, foreslås, at lejer 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 foreslås det som en undtagelse til forbuddet mod at overdrage brugsretten til andre at give lejer ret til at udleje hele eller blot dele af sit lejemål til en tredjemand. Hensigten er ligeledes at sikre mobiliteten og fleksibiliteten omkring lejeboligmarkedet.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, i hvilket omfang lejer af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje en del af lejligheden, og er en undtagelse til reglen om, at lejer ikke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmerne af sin husstand, jf. det foreslåede § 26, stk. 2. Lejerens ret til at fremleje hele lejligheden er reguleret i den foreslåede lejeloven § 70.

Ved fremleje forstås, at lejer i et vist omfang overdrager brugsretten til lejemålet til en anden, som herved bliver fremlejetager. I fremlejeforholdet betegnes lejer som fremlejegiver.

Fremleje adskiller sig fra udlån, hvor brugsretten overdrages vederlagsfrit, og låntageren betaler ikke leje. Lejer 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 fremleje den del af lejligheden, der anvendes til andet end beboelse. Ønsker lejer at overdrage brugsretten for den del af lejligheden, der er udlejet til andet end beboelse, kræver det en aftale med udlejer om udvidet fremlejeret eller en ret til afståelse.

Fremlejetageren opnår et direkte aftaleforhold med lejer (fremlejegiveren), men ikke med udlejer. Som følge heraf vil fremlejetageren eksempelvis være nødsaget til at fraflytte lejemålet, såfremt lejeforholdet mellem lejer og udlejer opsiges eller ophæves. I et sådant tilfælde kan fremlejetageren efter omstændighederne kræve erstatning af lejer efter den foreslåede lejeloven § 16, stk. 1.

Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at fremlejetageren indgår supplerende aftaler direkte med udlejer med henblik på at afværge følgerne af lejerens eventuelle misligholdelse overfor udlejer. Tilslutter udlejer 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. Lejeren kan således ikke efterfølgende egenhændigt udvide sine muligheder for at fremleje ved fx at opsætte en skillevæg.

Lejeren 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 den foreslåede bestemmelse, 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 lejeren enten at opsiges 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 lejeren helt eller delvis brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil, og bringer lejeren trods udlejerens indsigelse ikke forholdet til ophør, kan udlejerens hæve lejeaftalen med lejeren, jf. det foreslåede § 93, stk. 1, litra f.

Fremleje forudsætter, at der er tale om en vis tidsperiode. Fremlejetageren og lejeren må således på tidspunktet for fremlejeaftalens indgåelse have til hensigt, at fremlejeforholdet skal have en vis varighed. Korttidsudlejning er ikke omfattet af fremlejeretten, og de foreslåede regler om fremleje giver dermed ikke lejeren ret til at udleje sit lejemål på dag-til-dag basis eller i kortere perioder i øvrigt. Der henvises til den foreslåede LL § 26, stk. 2, for nærmere om definitionen af korttidsudlejning.

I stk. 2 foreslås, 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.

Den foreslåede bestemmelse foreslås indført af hensyn til kommunernes mulighed for at undgå overbefolkning og har sammenhæng med reglerne i BRL kap. 7.

Bestemmelsen fastslår, at udlejerens 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 de foreslåede regler i BRL §§ 52 a-c skal finde anvendelse. Udlejerens skal samtidig have meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne i BRL §§ 52 a-c, skal gælde for udlejerens ejendomme.

Det påhviler udlejerens at holde sig orienteret om, hvor mange personer der vil bebo lejligheden. Anmoder udlejerens om at få at vide, hvor mange personer der vil bebo lejligheden, må lejeren oplyse herom, således at udlejerens kan sikre, at bestemmelsen overholdes.

Undlader udlejerens i strid med bestemmelsen at modsætte sig fremlejeforholdet, kan udlejerens straffes med bøde. Hvis udlejerens 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 udlejerens 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 de foreslåede regler i **BRL §§ 52 a-c.**

I *stk. 3* foreslås, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejereren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejereren kopi af fremlejeaftalen.

Den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede **lejeloven § 93, stk. 1, litra f.** 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 udlejereren. Lejereren kan også forhindre ophævelsen af sin lejeaftale ved at opsigte fremlejeforholdet, forinden udlejereren afgiver ophævelse. Har udlejereren berettiget ophævet lejeaftalen, har lejereren dog ikke mulighed for at afværge ophævelsen.

Til § 19.2

Bestemmelsen viderefører 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 udlejereren, såfremt udlejereren ikke overholder sin pligt til at modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til den foreslåede lov om regulering af boligforholdene m.v. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I **§ 19.2, stk. 1**, foreslås, at 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.

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 udlejereren som følge heraf kan ophæve lejeaftalen.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at lejereren har ret til at fremleje sin beboelseslejlighed for en periode på op til 2 år, når lejereren midlertidigt ikke kan udøve sin brugsret. Lejereren får således mulighed for at beholde sin lejlighed i situationer, hvor lejereren i en begrænset periode ikke kan bebo lejligheden.

Bestemmelsen er således en undtagelse til udgangspunktet om, at lejereren skal bebo sit lejemål, samt at lejereren ikke må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af sin husstand, jf. det foreslåede **§ 26, 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 udlejereren.

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 lejereren har til hensigt at være fraværende i længere tid end 2 år, kan lejereren ikke vælge at fremleje lejligheden i 2 år, for derefter at lade lejligheden stå tom indtil sin tilbagevenden. Lejereren må i en sådan situation vælge imellem enten at begrænse sit fravær til 2 år eller at opsigse 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 lejereren har en ny gyldig årsag til at fremleje. Ved aftale om forlængelse af et fremlejeforhold, skal lejereren give udlejeren meddelelse herom.

Lejereren skal have til hensigt at genoptage helårsbeboelse i lejligheden efter fremlejeforholdets afslutning. Der er ikke nogen grænse for, hvor mange gange lejereren må fremleje sit lejemål i løbet af lejeforholdet, når blot hver enkelt fremlejeperiode ikke er længere end 2 år. De situationer, hvor lejereren har ret til at fremleje lejligheden i en periode på op til 2 år, svarer til de situationer, hvor lejereren efter den foreslåede **BRL § 49**, har ret til at lade lejligheden stå tom og ubenyttet. Den foreslåede bestemmelses opremsning af fraværsårsager er ikke udtømmende, men lejerens fravær må tilsvarende de opremsede årsager ikke være begrundet i, at lejereren 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.

Lejereren vil derimod ikke have ret til at fremleje sin lejlighed i en situation, hvor lejereren fx er flyttet sammen med sin kæreste, men ønsker at bevare muligheden for at flytte tilbage.

Lejereren skal ikke have tilladelse fra udlejeren til at fremleje. Udlejeren kan ikke afkræve lejereren egentlig dokumentation for, at fremleje er berettiget, men udlejeren har dog ret til at få oplysning om årsagen til lejerens fravær. Modsætter 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.

Den foreslåede bestemmelse fastslår sammen med de foreslåede **§ 70, stk. 2, litra b og c**, under hvilke omstændigheder, udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1.

Det foreslås, at 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 ejendoms-begreb. 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 de foreslåede § 70, stk. 2, litra a og c, under hvilke omstændigheder, udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1.

Efter den foreslåede bestemmelse 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 de foreslåede § 70, stk. 2, litra a og b, under hvilke omstændigheder, udlejeren kan modsætte sig et fremlejeforhold efter stk. 1.

Det foreslås, at 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 vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse foreslås indført af hensyn til kommunernes mulighed for at undgå overbefolkning og har sammenhæng med reglerne i BRL kap. 7.

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 de foreslåede regler i BRL §§ 52 a-c skal finde anvendelse. Udlejeren skal samtidig have meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne i BRL §§ 52 a-c, 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 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 de foreslåede regler i **BRL §§ 52 a-c.**

I *stk. 4* foreslås, at **§ 69, stk. 3**, finder tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at kravene i det foreslåede **lejeloven § 69, stk. 3**, finder tilsvarende anvendelse, hvor der sker fuldstændig fremleje efter det foreslåede **§ 70, stk. 1**.

Det følger af **lejeloven § 69, stk. 3**, at fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og at lejereren inden fremlejeperiodens begyndelse skal tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen. Der henvises til bemærkningerne til **§ 69, stk. 3**.

I *stk. 5* foreslås, at hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller udstøttede 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 udstøttede 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.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Til § 19.3

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 71 om lejerens ansvar over for udlejeren for de personer, som lejereren ved fremleje har givet adgang til det lejede.

I **§ 19.3, stk. 1**, foreslås, at lejereren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i **§ 69 og § 70** benytter det lejede.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at lejerer er erstatningsansvarlig over for udlejer for skader, som forvoldes af personer, som lejerer ved fremleje har givet brugsret til det lejede. Bestemmelsen har sammenhæng med den foreslåede **lejeloven § 25**, om lejerens brug af det lejede.

Da lejerer selv vælger sin fremlejetager, forekommer det rimeligt, at lejerer må stå inde for den pågældende. Det er endvidere lejerer, som har det bedste kendskab til, hvad der sker i lejemålet. Udlejer har ikke et aftaleforhold til sin lejers fremlejetager. Som følge heraf kan udlejer gøre lejerer ansvarlig for eventuel misligholdelse i lejeforholdet, uanset om misligholdelsen begås af fremlejetageren eller af lejerer.

Lejerer har efter bestemmelsen pligt til at erstatte udlejer enhver skade, som fremlejetageren forvolder ved uforsvarlig adfærd. Lejerer 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 udlejer opsiger eller ophæver lejerens egen lejeaftale efter de foreslåede regler herom i **lejeloven §§ 83 og 93**.

Lejerens ansvar er begrænset til skader, der opstår som følge af uforsvarlig adfærd. Lejerer hæfter som følge heraf ikke for hændelige skader. Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede **LL § 25**.

Såfremt lejerer ulovligt fremlejer sit lejemål, vil lejerer være ansvarlig overfor udlejer for enhver skade, der forvoldes det lejede i medfør af fremlejeforholdet. Ulovlig fremleje vil fx være hvor lejerer, uagtet udlejer berettiget har modsat sig fremlejeforholdet i henhold til den foreslåede **§ 70, 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, medmindre lejerer kan bevise, at skaden er uafhængig af fremlejeforholdet.

Bestemmelsen indebærer, at udlejer kan gøre et erstatningskrav gældende direkte overfor lejerer uden at involvere den skadevoldende fremlejetager, da lejerer er ansvarlig for dennes handlinger.

Bestemmelsen omfatter, udover fremlejeaftaler efter de foreslåede **LL §§ 69 og 70**, også fremlejeaftaler indgået i henhold til en aftalt fremlejeret.

I *stk. 2* foreslås, at lejerer over for udlejer 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 udlejer for fremlejetagerens 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 udlejerens berettiget opsiger eller ophæver lejerens egen lejeaftale. Betingelserne for opsigelse eller ophævelse af lejeaftalen med lejerens i disse tilfælde svarer til de situationer, hvor misligholdelsen er begået af lejerens selv. Der henvises til bemærkningerne til de foreslåede regler herom i lejeloven §§ 83 og 93.

Overtræder fremlejetageren reglerne for god skik og orden i ejendommen, kan lejerens herefter pålægges en advarsel, eller lejeforholdet med lejerens kan gøres betinget. Er lejeforholdet med lejerens gjort betinget i henhold til det foreslåede LL § 79 b, kan en fremlejetagers overtrædelse af god skik og orden i ejendommen tillægges samme virkning, som hvis lejerens selv havde begået overtrædelsen.

I stk. 3 foreslås, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede bestemmelse ikke begrænset til tilfælde, hvor der er udvist uforsvarlig adfærd jf. det foreslåede lejeloven § 29, stk. 10. Lejerens ansvar for skader forvoldt af fremlejetagerens 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.

Til § 19.4

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 72 om begrænsninger i lejerens ret til at fremleje uden sin ægtefælles samtykke.

I § 19.4 foreslås, at lejerens ikke uden ægtefælles 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 lejereren 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.

Omstødelsessag efter den foreslåede § 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 den foreslåede **lejeloven § 79**, 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.

Den foreslåede bestemmelse finder tilsvarende anvendelse ved registrerede partnerskaber, men ikke ved uægteskabeligt samliv.

Til § 19.5

Den foreslåede bestemmelse viderefører 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 udlejereren, såfremt udlejereren ikke overholder sin pligt til at modsætte sig et bytte, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, flyttes til den foreslåede lov om regulering af boligforholdene m.v. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I **§ 19.5**, stk. 1, foreslås, 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.

Formålet med at foreslå regler om bytteret er at fremme mobiliteten og bevægeligheden på boligmarkedet.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at lejereren 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 udlejerers samtykke.

Der kan alene ske bytte imellem lejligheder beliggende i Danmark, som er omfattet af den danske lejelovgivning.

En byttesituationen må indledes med, at lejereren 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. Lejereren behøver dog ikke indledningsvist at oplyse navnet på den øvrige lejer, for at meddelelseskravet er opfyldt.

Det er afgørende for retten til at bytte, at lejligheden *er udlejet udelukkende til beboelse*, uanset om lejereren 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 lejereren således ikke bytteret i henhold til bestemmelsen, uanset at lejereren udelukkende anvender lejligheden til beboelse. Rum som fx depot-, kælder- samt loftsrums 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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren give meddelelse om 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. Lejereren 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 det foreslåede **lejeloven § 6**, finder derfor anvendelse og omfatter såvel de implicerede lejere, som deres udlejere, samt eventuelle formidlere af bytteaftalen.

Udlejeren er ikke bundet til at udleje lejemålet til den indflyttende lejer på samme vilkår, som var aftalt med den fraflyttende lejer. Har udlejeren 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. Udlejeren må dog ikke fastsætte vilkår, der i realiteten gør bytteretten illusorisk. Det kan efter omstændighederne være tilfældet, hvis det nye lejeforhold gøres tidsbegrænset. Det vil bero på en konkret vurdering, om udlejeren gør bytteretten illusorisk.

Udlejeren kan endvidere ikke i forbindelse med byttet ændre det lejedes identitet, jf. den foreslåede **§ 14.1, stk. 1**, fx ved en sammenlægning af to lejligheder.

Da der som nævnt er tale om genudlejning kan udlejeren gøre eventuelle krav om istandsættelse af det lejede gældende overfor den fraflyttende lejer. Der skal endvidere ske afregning af indbetalt depositum m.v.

Har den fraflyttende lejer forbedret sin lejlighed efter den foreslåede **LL § 62 a**, kan denne under visse betingelser kræve en godtgørelse af udlejeren for forbedringen i forbindelse med

fracflytningen. Udlejeren 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 det foreslåede 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 udlejeren 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 overfor hver sin udlejer varsle byttet med det gældende opsigelsesvarsel. Er der aftalt uopsigelighed eller et længere opsigelsesvarsel, end hvad følger af det foreslåede **LL § 86**, kan lederen indlede dialog med udlejeren om mulighederne for at finde en fælles løsning på dette. Lederen må i så fald forsøge at godtgøre, at udlejeren ikke i situationen har nogen reel interesse i at påberåbe sig det aftalte opsigelsesvarsel eller uopsigeligheden, fx fordi udlejeren ikke vil lide noget økonomisk tab ved at indrømme lederen et kortere opsigelsesvarsel. Forholdet må ses i sammenhæng med udlejerens pligt til genudlejning efter den foreslåede **LL § 86, stk. 2**, 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 udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis udlejer har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder,

Den foreslåede bestemmelse fastslår sammen med de øvrige numre i stk. 2, i hvilke situationer udlejeren er berettiget til at modsætte sig et bytte efter stk. 1.

Bestemmelsen indebærer, at udlejeren er berettiget til at modsætte sig en lejers bytte af lejlighed, såfremt udlejeren selv bor i ejendommen, og ejendommen omfatter færre end 7 lejligheder. Antallet af lejligheder opgøres på tidspunktet, hvor udlejeren modtager meddelelse om byttet.

Har udlejeren ikke sin bopæl i ejendommen, kan udlejeren ikke modsætte sig byttet efter denne bestemmelse.

Begrebet ejendom skal forstås i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse i **BRL § 4 a**. 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 udlejeren 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. Det foreslås derfor, at udlejeren skal kunne 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 lejeren har beboet lejligheden i 3 år, uanset hvor lang tid lejeforholdet har varet, eller om beboelsesperioden vedrører flere lejeforhold. Ved vurderingen af, om lejeren 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 det foreslåede **lejeloven § 70**, samt igen beboet lejligheden i 1 år efter fremlejeforholdets ophør, har lejeren opfyldt kravet om at have beboet lejligheden i 3 år. Den periode, hvor lejeren har fremlejet sin lejlighed og således ikke beboet den, tæller ikke med.

Har lejeren fortsat lejemålet efter den tidligere lejer, vil den tidligere lejers boperiode tælle med i opgørelsen af, hvor længe lejeren har beboet lejemålet. Dette har navnlig praktisk betydning i den situation, hvor den nuværende lejer har fortsat lejeforholdet, efter at ægtefællen er afdød. En sådan lejer vil få mulighed for at realisere et bytteønske uden at skulle afvente, at der går 3 år fra det tidspunkt, hvor lejeren indtrådte i lejeforholdet. Udlejeren kan ikke modsætte sig byttet, hvis lejeren har beboet lejligheden i 3 år i ét og samme lejeforhold.

Udlejeren kan ikke kræve, at den indflyttende lejer skal have beboet sit lejemål i minimum 3 år.

I stk. 2, nr. 3, foreslås, at udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum.

Udlejeren 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 de foreslåede regler om beboermaksimum i **LL §§ 52 a-c** anvendelse for ejendommen, skal udlejeren sikre sig oplysning om størrelsen af lejerens husstand samt eventuelle husstandsforøgelser under lejeforholdets beståen, medmindre der er tale om husstandsforøgelser som skyldes børnefødsler.

I stk. 2, nr. 4, foreslås, at udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Udlejeren kan efter bestemmelsen modsætte sig et bytte, såfremt byttet ikke formodes at være reelt. Har udlejeren fx viden om, at den indflyttende lejer ikke har til hensigt at bebo lejligheden, vil udlejeren 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 udlejeren ligeledes være berettiget til at modsætte sig byttet. Det samme er gældende, hvor den indflyttende lejer har udsat udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren derimod gør indsigelse overfor et allerede gennemført bytte, vil lejeaftalerne efter omstændighederne kunne ophæves jf. det foreslåede **LL § 93, stk. 1, litra m**.

Hvis udlejeren 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 udlejeren gør gældende, før udlejeren kan kræve byttet tilsidesat.

I *stk. 3* foreslås, 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. **(alm. hjemmel til forhåndsgodkendelse)**. 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**.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at udlejeren, forinden et bytte gennemføres, kan foretage en gennemgribende forbedring af lejemålet for derved at kunne fastsætte lejen i henhold til det foreslåede **BRL § 5, stk. 2**. Reglen gælder alene for ejendomme omfattet af den foreslåede **BRL § 5**.

Udlejeren 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 den foreslåede **BRL § 5, 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 det foreslåede **BRL § 5, stk. 2**, uden på forhånd at være bekendte med lejens størrelse.

Det foreslås derfor, at det gøres til en betingelse for, at udlejerens i forbindelse med byttet kan fastsætte lejen efter det lejedes værdi i henhold til den foreslåede **BRL § 5, stk. 2**, at udlejerens indhenter en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet vedrørende de påtænkte forbedringer. Udlejerens 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.

Lejerens 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 lejerens ikke som part, og der er således ikke tale om en tvist, som giver lejerens mulighed for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten.

Den foreslåede ordning tager udgangspunkt i, at byttesituationen indledes med, at lejerens meddeler det påtænkte bytte til udlejerens.

Der er dog intet til hinder for, at lejerens meddeler udlejerens, at lejerens har planer om at bytte med en anden lejer, inden der foreligger en konkret aftale om at bytte. Herved kan udlejerens påbegynde indhentelse af forhåndsgodkendelse således, at sagsbehandlingstiden får mindst mulig indvirkning på tidspunktet for det endelige byttes gennemførelse.

Påtænker udlejerens at gennemføre forbedringer i forbindelse med byttet, skal udlejerens straks efter, at lejerens har meddelt det påtænkte bytte, give lejerens meddelelse herom. Udlejerens 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 udlejerens efterfølgende kan fastsætte lejen efter **BRL § 5, stk. 2**, at disse krav er overholdt.

Ved fastsættelsen af en frist på en måned for anmodning om forhåndsgodkendelse gives der udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens om bytte, da udlejerens som nævnt straks skal give meddelelse til lejerens, såfremt udlejerens ønsker lejemålet gennemgribende moderniseret. Omvendt kan en ganske vag angivelse af lejerens planer om at bytte lejlighed ikke anses for tilstrækkeligt til, at udlejerens 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 udlejerens 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 **BRL § 5, stk. 2**, er opfyldt, idet udlejerens skal fremsende en kopi af nævnets afgørelse. Kravet herom skal ses i sammenhæng med det foreslåede stk. 4, hvorefter lejerens har 14 dage fra modtagelsen af forhåndsgodkendelsen til at meddele udlejerens, 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 lejeren straks skal have kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse indebærer, at det som udgangspunkt skal ske indenfor 1-2 dage.

Har udlejeren fulgt den foreslåede procedure, 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 **BRL § 5, stk. 2**.

Undlader udlejeren at meddele lejeren, at lejemålet ønskes moderniseret i forbindelse med byttet eller at anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af lejen, mistes retten til at kræve lejen fastsat til det lejedes værdi efter **BRL § 5, stk. 2**. Det samme gælder, hvis udlejeren undlader at give lejeren kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse, når denne foreligger. Udlejeren vil i så fald i stedet kunne kræve lejen fastsat efter **§ 5, stk. 1**, inklusiv et forbedringstillæg.

Udlejeren mister derimod ikke sin ret til at kræve lejen fastsat efter **BRL § 5, stk. 2**, såfremt den fraflyttende lejer ikke får en kopi af indbringelsesskrivelsen til nævnet.

Ved forhåndsgodkendelsen finder kravet i det foreslåede **BRL § 5, stk. 4**, ikke anvendelse. Udlejeren har i forbindelse med indhentning af forhåndsgodkendelsen således ikke pligt til at give orientering til beboerrepræsentationen eller lejerne i henhold til **BRL § 5, stk. 4**. Ønsker lejerne efter forhåndsgodkendelsen imidlertid stadig at bytte deres lejligheder, skal udlejeren orientere de øvrige lejere eller beboerrepræsentationen efter **BRL § 5, stk. 4**, hvis moderniseringen og den deraf følgende højere leje skal gennemføres.

Det følger af det foreslåede **lejeloven § 79**, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 det foreslåede **BRL § 5, 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 **BRL § 5, 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 over for 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.

Det foreslås, at en af udlejerens indhentet forhåndsgodkendelse skal have gyldighed 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, udlejerens forventer at gennemføre, er det samme projekt, som huslejenævnet har forhåndsgodkendt.

Det følger af det foreslåede **lejeloven § 79**, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer denne eller andre efter nærværende bestemmelse. Lejeren og udlejerens kan således ikke aftale, at lejeren frister 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 udlejerens 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**.

Den foreslåede bestemmelse foreslås indført af hensyn til kommunernes mulighed for at undgå overbefolkning og har sammenhæng med reglerne i **BRL kap. 7**.

Bestemmelsen fastslår, at udlejerens 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 de foreslåede regler i **BRL §§ 52 a-c** skal finde anvendelse. Udlejerens skal samtidig have meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne i **BRL §§ 52 a-c**, skal gælde for udlejerens ejendomme.

Det påhviler udlejerens at holde sig orienteret om, hvor mange personer der vil bebo lejligheden. Anmoder udlejerens om at få at vide, hvor mange personer der vil bebo lejligheden, må lejeren oplyse herom, således at udlejerens 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 udlejerens i strid med bestemmelsen at modsætte sig et bytte, kan udlejerens straffes med bøde. Hvis udlejerens 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 udlejerens sikrer sig, at lejeren oplysninger om, hvor mange personer der bor i lejemålet, fremgår af lejekontrakten eller på anden måde kan dokumenteres efterfølgende.

Der henvises til bemærkningerne til de foreslåede regler i **BRL §§ 52 a-c**.

I *stk. 6* foreslås, at flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuert 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.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, hvad der i relation til bestemmelserne om bytteret skal betragtes som en ejendom.

Bestemmelsen fastslår det udvidede ejendomsbegreb og er identisk med den foreslåede **BRL § 4 a**. Bestemmelsen fraviger dermed det almindelige ejendomsbegreb.

Det foreslås, at flere ejerlejligheder i en restejendom skal betragtes som én ejendom. Ved restejendom forstås flere ejerlejligheder, som ejes af den samme ejer og som henhører under den samme ejerforening.

Flere samvurderede matrikelnumre skal ligeledes betragtes som én ejendom. Det samme gælder hvor flere ejendomme er opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse, hvis ejendommene har samme ejer og har fælles friarealer eller et driftsfælleskab. Der lægges således vægt på, at ejendommene udgør en naturlig enhed.

Ejendomme vil skulle samvurderes, når de har samme ejer og tilsammen udgør en driftsenhed. Hvorvidt der er tale om en driftsenhed må afgøres konkret. Der skal i den forbindelse lægges vægt på, om ejendommene er under samme administration, om de har fælles anvendelse samt fælles varmeanlæg, og deres placering i forhold til hinanden.

I stk. 7 foreslås, at hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller udstøttede 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.

Den foreslåede bestemmelse fastslår udlejerens mulighed for i forbindelse med et bytte at kræve, at ældreboliger eller udstøttede private plejeboliger skal bebos af personer, som opfylder de betingelser, der gælder for at få en bolig i disse boligtyper.

Det foreslås, at udlejer 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 udstøttede private plejeboliger. Herved kan udlejeren sikre, at disse boliger fortsat forbeholdes den berettigede personkreds, hvis der er behov herfor.

Til § 19.6

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 74 om bytning af lejligheder, for hvilke der gælder særlige vilkår.

I § 19.6, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 udlejerers lejemål, således som det er tilfældet efter **LL § 73, 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 det foreslåede **lejeloven § 83, litra d**, 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 det foreslåede lejeloven **§ 83, litra c**, opfylde betingelserne i **§ 83, litra c**, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at lejerens bytteret ikke kan begrænses gennem vedtægterne.

Bestemmelsen foreslås som følge af, at lejeren ikke kan give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejeren efter den foreslåede **§ 73**, om den generelle ret for lejere til at bytte lejlighed, jf. den foreslåede **LL § 79**. Bestemmelsen foreslås således indført med henblik på at sikre, at selskaber, institutioner og pensionskasser m.v., ikke vedtægtsmæssigt kan begrænse den generelle bytteret for deres lejere.

Til § 19.7

Den foreslåede bestemmelse viderefører 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.

I § 19.7, stk. 1, foreslås, at dør lejerens, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Efter den foreslåede bestemmelse 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 været 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 lejerens 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 lejerens, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Den foreslåede 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.

Lejeforholdet genudlejes ikke efter lejerens død, men fortsættes blot. Den lejer, der fortsætter 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 den foreslåede **LL § 26, 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.

Den foreslåede bestemmelse omhandler retten til at forsætte lejeforholdet vedrørende et erhvervsbeskyttet lejemål i forbindelse med lejerens død og foreslås 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 berettigede 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 foreslået i de af stk. 1 og 2 omfattede tilfælde, giver den i stk. 3 foreslåede bestemmelse 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 opsige lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, at såfremt lejerens dør, kan udlejeren eller lejerens dødsbo opsige lejeaftalen med det lovmæssige varsel, som følger af den foreslåede **lejeloven § 86**. Dette gælder uanset, om der er aftalt et længere opsigelsesvarsel, eller lejeaftalen er tidsbestemt til en længere periode jf. den foreslåede **lejeloven § 80**. 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 opsige 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 den foreslåede **lejeloven § 87** 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 opsig 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 udstøttet 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.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Det foreslås, at 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, foreslås det, at opsigelse kan ske med et forholdsvis 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 beboernes død, mens kommunerne afventer skifterettens behandling af sagen og udstedelse af skifteretsattest.

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 skifteretsattest, 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.

Til § 19.8

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 76 om ægtefællens og husstandsmedlemmers ret til at fortsætte lejeforholdet, såfremt lejerer flytter på plejehjem, i beskyttet bolig mv.

I § 19.8 foreslås, at hvis lejerer 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 udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, eller i en friplejebolig, finder § 75, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse omhandler tilfælde, hvor lejerer flytter på plejehjem, beskyttet bolig el. lign. Bestemmelsen omfatter herudover tilfælde, hvor lejerer flytter til en plejebolig efter den tidligere gældende ældreboliglov eller efter almenboligloven, eller til en privat udstøttet plejebolig eller en friplejebolig.

I disse tilfælde har en ægtefælle samme ret til at fortsætte lejeforholdet, som efter den foreslåede § 75, stk. 1, hvor lejerer er afgået ved døden. Hvis lejerer 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 lejerer jf. den foreslåede regel i § 75, stk. 2.

Bestemmelsen omfatter kun de nævnte boligtyper. Der er derfor ikke efter bestemmelsen ret til fortsættelse af lejeforholdet, såfremt lejerer fx flytter til en ældrebolig tilhørende en almen boligorganisation, en kommune, en region eller en selvejende institution.

Bestemmelsens anvendelse forudsætter, at lejerer ikke kun har til hensigt at flytte for et kortvarigt ophold. Lejerer skal varigt opgive sin bolig.

Der henvises til bemærkningerne til den foreslåede LL § 75, stk. 1 og 2.

Til § 19.9

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 77 om aflyselse af, hvilken af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet i tilfælde af separation, skilsmisse eller ægteskabets omstødelse.

I § 19.9, stk. 1, 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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren om lejerskiftet. Successionen får virkning fra det tidspunkt, hvor underretning herom når frem til udlejeren, eller udlejeren på anden måde bliver bekendt hermed.

Den fraflyttede ægtefælle hæfter i lejeforholdet, så længe udlejeren 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.

Til § 19.10

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 77 a om fortsættelse af lejeforholdet i tilfælde af samlivsophør.

I § 19.10, 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. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede lejeloven § 75, stk. 2, hvor husstandskriteriet tillige anvendes. Det er som efter § 75, stk. 2, en betingelse, at parterne har haft fælles husstand i mindst 2 år. I modsætning til efter § 75, 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 af 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 fremlejeforhold mellem parterne, vil der som det klare udgangspunkt ikke være etableret et samliv. Et fremlejeforhold 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 den foreslåede regel i **lejeloven § 77** 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, udlejerens får underretning om lejerskiftet eller på anden måde bliver bekendt med lejerskiftet. For de forpligtelser, der opstår efter udlejerens underretning, hæfter alene den fortsættende lejer.

Gør udlejerens gældende, at den udtrådte lejer fortsat hæfter for bestemte forpligtelser i lejeforholdet, må den pågældende part godtgøre, at udlejerens 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 udlejerens ikke forpligtet til at acceptere et lejerskifte.

Hvis udlejerens ikke accepterer lejerskiftet, vil den fraflyttende part fortsat hæfte for lejebetalingen og istandsættelsesudgifterne i forbindelse med lejemålets fraflytning. Det samme gør sig gældende, hvis udlejerens ikke er blevet gjort bekendt med lejerskiftet.

*Til **§ 19.11***

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 78 om ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet, såfremt lejerens har forladt ægtefællen.

I **§ 19.11** foreslås, at har lejerens forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse beskytter lejerens ægtefælle ved, at lejeforholdet ikke ophører, selvom den ægtefælle, som har skrevet under på lejekontrakten, vælger at fraflytte lejemålet.

Lejerens vil i henhold til bestemmelsen anses for at have forladt sin ægtefælle, når lejerens permanent er fraflyttet lejemålet, og ægtefællernes samliv er ophørt.

Er begge ægtefæller lejere i lejeforholdet, vil lejeforholdet fortsætte for den forladte ægtefælle uanset den foreslåede bestemmelse.

Bestemmelsen finder anvendelse, når lejereren har forladt lejemålet varigt og ikke alene midlertidigt. Lejereren 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. den foreslåede **LL § 77**. I betragtning af, at parterne under de givne omstændigheder kan have svært ved at bo sammen, må det således accepteres, at lejereren 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 lejereren 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 den foreslåede **lejeloven § 77**. Nærværende bestemmelse angår derimod ægtefællens ret til at fortsætte lejeforholdet i relation til udlejereren, 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 udlejereren, eller udlejereren på anden måde bliver bekendt hermed. Fra dette tidspunkt hæfter den udtrædende lejer ikke for fremtidige forpligtelser i lejeforholdet. Udlejereren kan imidlertid stadig gøre krav opstået forinden underretningen 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 overfor udlejereren, 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 den foreslåede bestemmelse i **lejeloven § 81, stk. 2**, må lejereren ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig 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 opsig lejemålet.

*Til **§ 19.12***

Den foreslåede bestemmelse viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 79 om fravigeligheden af reglerne i det foreslåede kapitel 19 om brugsrettens overgang. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

I **§ 19.12** foreslås, at lejereren ikke kan give afkald på de rettigheder, der tilkommer lejereren eller andre efter **§§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78**. Reglen i **§ 74, stk. 3**, kan ikke fraviges ved aftale.

Den foreslåede bestemmelse fastslår, i hvilket omfang bestemmelserne i kapitlet kan fraviges ved aftale.

Bestemmelsen fastslår, 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 de foreslåede **lejeloven § 69 og 70**. Det kan endvidere ikke gyldigt aftales, at lejereren ikke skal have ret til at bytte sit lejemål i henhold til den foreslåede **LL § 73**. Parterne kan derimod gyldigt aftale, at kravene i bestemmelserne lempes således, at lejereren fx får en udvidet fremleje- eller bytteret. Det følger af den foreslåede bestemmelse, at lejereren ikke kan give afkald på de rettigheder, som tilkommer lejereren eller lejerens ægtefælle efter den foreslåede **LL § 77 a** om parternes ret til at fortsætte lejeforholdet, efter samlivets ophør. Parterne har dog mulighed for i forbindelse med samlivsophøret at aftale, hvilken 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 udlejeren sker genudlejning.

Den foreslåede **§ 74, stk. 3**, fastslår, at bytteretten i henhold til den foreslåede **LL § 73** gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang. Bestemmelsen vedrører ikke aftaleforholdet mellem udlejeren og den enkelte lejer, men de vedtægtsmæssige vilkår for foreninger og selskaber mv. og kan som følge heraf ikke fraviges ved aftale. Det bemærkes, at lejerens generelle bytteret i henhold til **LL § 73** ikke kan begrænses ved aftale.

Den foreslåede bestemmelse i **LL § 71**, vedrører lejerens ansvar overfor udlejeren for skader forvoldt af personer, med hvilke lejereren har indgået aftale om fremleje i henhold til de foreslåede bestemmelser i **LL §§ 69 og 70**. Den foreslåede **LL § 71** vedrører herudover lejerens ansvar for fremlejetageres adfærd og overholdelse af reglerne om god skik og orden. Det foreslås, at bestemmelsen kan fraviges ved aftale mellem lejereren og udlejeren. Det vil således kunne aftales, at lejerens ansvarsgrundlag skal være et andet, end hvad der følger af **LL § 71**.

Den foreslåede bestemmelse i **LL § 74, stk. 1**, omhandler bytning af lejligheder tilhørende en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, hvor der gælder særlige vilkår for overtagelse af lejlighederne. Det foreslås, at bestemmelsen gøres fravigelig således, at lejereren og udlejeren kan aftale, at lejereren skal have ret til at bytte sin lejlighed uden hensyn til de særlige vilkår, der måtte gælde for det pågældende lejemål.

Den foreslåede **§ 74, stk. 2**, om at andelsboligforeninger kan betinge, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i andelsboligforeningen, skal indtræde som medlem af foreningen, kan fraviges ved aftale. En andelsboligforening kan dermed gyldigt aftale med sine lejere, at det ikke skal være en betingelse for, at lejerne kan gennemføre et bytte, at en indflyttende lejer skal indtræde som medlem af foreningen. Den foreslåede bestemmelse er ikke til hinder for, at udlejeren kan indgå aftale med den eller de berettigede om et afkald på deres rettigheder, når den konkrete begivenhed er indtruffet. Udlejeren kan fx efter lejerens død indgå aftaler med lejerens husstandsmedlemmer om afkald på deres ret til at fortsætte lejeforholdet efter **LL § 75, stk. 2**.

Den foreslåede bestemmelse begrænser ikke lejerens adgang til at opsigelse 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 den foreslåede **LL § 81, stk. 2.**

Kapitel 20

Opsigelse

Lejerens opsigelse

§ 20.1. Lejeren kan frit opsig lejeaftalen, medmindre andet er aftalt.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. **§ 72, 2. og 3. pkt.**, finder tilsvarende anvendelse.

Udlejerens opsigelse

§ 20.2. Udlejeren kan opsig lejeforhold om:

- 1) Enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, 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.

§ 20.3. Andre lejeforhold end de i **§ 82** nævnte kan udlejeren kun opsig i følgende tilfælde, jf. dog **§§ 84 og 88**:

- 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 lejereren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.

5) Når lejereren 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.

6) Når lejereren 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.

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 udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejereren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang

§ 20.4. I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:

1) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

4) 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 lejereren 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, er det tillige et krav, at udlejeren tidligere har beboet lejligheden.

5) En lejer kan ikke opsiges, så længe lejereren er beboerrepræsentant.

6) Bebor udlejeren ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejereren at overtage denne lejlighed.

7) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejereren af én beboelseslejlighed.

Tidsbegrænsede lejeaftaler

§ 20.5. 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 lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens til at flytte, fortsætter lejerforholdet uden tidsbegrænsning.

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

Tilbud om en anden bolig

§ 20.6. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra a, b, c eller g, 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 § 83, stk. 1, litra b, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens 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 § 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 lejerens 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 udlejerens 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.

Opsigelsesvarsler

§ 20.7. 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 lejerforhold.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83, litra a, har lejerens 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 lejerens inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejerens.

Formelle krav til udlejerens opsigelse

§ 20.8. Udlejerens opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83 skal 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.

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

Erhvervsbeskyttelse

§ 20.9. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter **§ 83**, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter 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.

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

Stk. 2. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1, skal boligretten ud over de i **§ 88, 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 lejerens er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Stk. 3. Lejerens skal ikke fraflytte, før lejerens har modtaget den erstatning, der er tilkendt denne, eller udlejerens ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

§ 20.11. Vil lejerens godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter **§ 89**, skal lejerens meddele udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejerens.

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

§ 20.12. Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejerens, 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.

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

Fravigelighed

§ 20.13. Reglerne i **§§ 83-90** kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, så længe udlejerens ikke har opsagt lejerens.

Stk. 2. Lejerens kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter **§ 81, stk. 2**.

Almindelige bemærkninger

2.20. Opsigelse

2.20.1. Gældende ret

I den gældende lejelovs kapitel XIII er regler om opsigelse af lejemålet. De fleste lejeaftaler indgås uden tidsbegrænsning og ophører først, når de opsiges fra en af siderne.

Lejeaftaler kan som udgangspunkt uden videre opsiges af lejerens. 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 lejerens i de situationer, som fremgår af loven.

2.20.1.1. Lejerens opsigelse

Efter den gældende lejelovs § 81 kan lejerens opsiges lejeaftalen, hvis den ikke er indgået for et bestemt tidsrum, eller det ikke kan oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt.

Lejerens 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.

Lejerens kan således som udgangspunkt frit opsiges 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 der er tale om opsigelse af familiens bolig eller lokaler, hvorfra ægtefællerne sammen eller den anden ægtefælle driver virksomhed, kan opsigelse kun ske med ægtefælles samtykke. Som følge af henvisningen til lov om ægtefælles økonomiske forhold kan den ægtefælle, som ikke har givet samtykke, kræve opsigelsen omstødt, hvis udlejerens indså eller burde have indset, at opsigelsen var uberettiget.

2.20.1.2. Udlejerens opsigelse

Loven giver i visse nærmere angivne typer af lejemål udlejerens mulighed for at opsiges 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 udlejerens frit opsiges lejeforhold om:

- Enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- tofamilieshus, som udlejerens 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 lejerens 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 udlejerens selv bor i den anden lejlighed. De nævnte lejeforhold kan opsiges af udlejerens 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 opsiges i disse særlige tilfælde er begrundet i den nære daglige kontakt, der er mellem lejeren og udlejerens. Opstår der gnidninger mellem de to parter, kan udlejerens 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 udlejerens til at opsiges lejeaftalen.

Udlejerens adgang til at opsiges 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 udlejerens ikke kan opsiges lejeforholdet uden nævnets godkendelse.

Den gældende lejelovs § 82 indeholder endvidere adgang for en ejer eller andelshaver at opsiges lejeforhold om en ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaverens 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 opsiges lejeforhold om en udlejet ejer- eller andelsbolig i situationer, hvor ejeren eller andelshaverens selv ønsker at benytte boligen. Denne ret gælder for en ejer eller andelshaver, som kun ejer én udlejet ejer- eller andelsbolig. Ejeren eller andelshaverens kan opsiges 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 opsiger aftalen, og som selv ønsker at benytte boligen.

I andre typer lejemål end de ovenfor nævnte kan udlejerens kun opsiges lejeren, hvis en af de grunde, som er angivet i den gældende lejelovs § 83, stk. 1, foreligger. Det vil sige, at udlejerens kan opsiges lejeren i følgende tilfælde:

a) Når udlejerens selv ønsker 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 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 lejer af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejer er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.

e) Når lejer 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 lejer 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 opsig lejer skal være omfattet af et eller flere af de nævnte forhold.

Ønsker udlejeren at opsig 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 2.10.1.4.

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 opsig 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 opsig 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 opsig 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 opsig 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 opsig en lejer, som har tilsidesat god skik og orden, at lejeren forinden har fået en advarsel, og at lejeren's fraflytning er påkrævet.

Udlejeren kan endvidere opsig lejeren, hvis huslejenævnet har gjort lejeforholdet betinget efter reglerne om god skik og orden, og lejeren 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 opsig 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 opsiger lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren de lejligheder, der bliver ledige i ejendommen indtil 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren 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 lejeren 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 opsig lejeren efter den gældende lejelovs § 83, litra a. af denne bestemmelse fremgår, at udlejeren kan opsig lejeren, 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's 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 opsig 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 lejerens 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 udlejerens tidligere har beboet lejligheden.

- En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.
- Beboer udlejerens ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens at overtage denne lejlighed.
- Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejerens af en beboelseslejlighed.

Bestemmelsen fastslår, at når opsigelse afgives under henvisning til, at udlejerens selv agter at bebo lejligheden, så skal udlejerens 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 udlejerens har ejet ejendommen.

Bestemmelsen om, at udlejerens 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 lejerens mod tilfælde, hvor udlejerens ellers ville kunne benytte sin opsigelsesadgang til at tilegne sig den goodwill, lejerens har fået oparbejdet i sin forretning.

Er der tale om en udlejet ejerlejlighed gælder en række begrænsninger i udlejerens adgang til at opsiges lejerens. 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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 lejerens 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 lejer med udlejerens vidende benytter det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejer 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.

Lejer skal fraflytte det lejede, når det aftalte ophørstidspunkt indtræder. Fraflytter lejer ikke af sig selv, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning. Det fremgår på den baggrund af bestemmelsen, at udlejer i den situation skal reagere med en opfordring til lejer om at fraflytte, hvis udlejer vil sikre sig, at lejer ikke kan fortsætte lejeforholdet på almindelige opsigelsesvilkår.

Der skal foreligge særlige grunde, for at en udlejer må udleje tidsbegrænset. Udlejer 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 lejer ikke, at udlejer opfylder kravet om, at denne har haft tilstrækkelig god grund til at udleje tidsbegrænset, må lejer indbringe sag herom for boligretten.

Tidsbegrænsningen kan tilsidesættes af boligretten, hvis udlejer 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 udlejer 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 lejer er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 2, skal udlejer, 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 lejer tilhører den personkreds, som er berettiget til en sådan bolig.

Efter den gældende lejelovs § 85, stk. 4, skal udlejer samtidig med opsigelsen tilbyde lejer 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 udlejers 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. Lejers 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 lejerens, 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 lejerens aftalt en periode med uopsigelighed, skal denne dog 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 ejeren, med hvilken begrundelse udlejeren opsiges, og efter hvilken bestemmelse i lejeloven opsigelse afgives.

Er der tale om et blandet lejemål, skal udlejeren i opsigelsen oplyse lejerens om de særlige regler i lejelovens §§ 88-90 om erhvervsbeskyttelse, jf. nedenfor.

Endelig skal opsigelsen indeholde oplysning om lejerens 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 udlejeren må afgive en ny opsigelse, der opfylder lovens formelle krav.

Herudover indeholder bestemmelsen en beskrivelse af den fremgangsmåde, der skal følges, hvis lejerens ikke kan godkende opsigelsen. Fastholder udlejeren den afgivne opsigelse, må udlejeren 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 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, 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 lejerens 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 lejerens inventar o. lign. Ved flytning,
- Lejerens flytteudgifter,
- Det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og lejerens er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Endelig fremgår det af lejelovens § 89, stk. 3, at lejerens 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 erstatningsbeløbets 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. Udlejerens 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.

Lejerens 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 lejereren, hvis denne vil godkende opsigelsen, men kræve erstatning, meddele udlejereren dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejereren.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 90, stk. 2, at lejereren 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 udlejereren, hvis lejereren 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 lejereren 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 lejereren rejse krav om erstatning, er det tilstrækkeligt, hvis denne i første omgang oplyser udlejereren om dette.

Hvis parterne ikke er enige om størrelsen på erstatningen, skal lejereren anlægge sag ved boligretten.

Formålet med bestemmelsen om, at lejereren, som opsiges, og som har modtaget erstatning fra udlejereren, ikke må åbne forretning inden for samme branche inden for en kortere afstand og et kortere tidsrum efter opsigelsen, er, at beskytte udlejereren mod at lejereren 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 xx.

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 opsig 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 redaktionelle ændringer.

Reglerne om udlejerens mulighed for at opsiges 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 opsiges lejen videreføres med redaktionelle ændringer samt en sproglig ændring i reglen om krav til opsigelse af en lejer i en udlejet ejerlejlighed.

Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

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 opsiges 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 med sproglige og redaktionelle ændringer.

Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.20.2.6. Opsigelsesvarsler

Reglerne om opsigelsesvarsler foreslås videreført med redaktionelle og sproglige ændringer. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Der foreslås dog 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.

2.20.2.7. Formelle krav til udlejerens opsigelse

Reglerne, der indeholder de formelle krav til udlejerens opsigelse, foreslås videreført med sproglige ændringer. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.20.2.8. Erhvervsbeskyttelse

Reglerne om erhvervsbeskyttelse foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

2.20.2.9. Fravigelighed

Reglerne om mulighed for at fravige de enkelte bestemmelser i kapitlet om opsigelse foreslås videreført med en sproglig og redaktionelle ændringer. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen ændring af den hidtidige retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 20.1.

Efter den gældende lejelovs § 81, stk. 1, kan lejerens 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 lejerens 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 § 20.1, stk. 1, foreslås, at lejerens frit kan opsige lejeaftalen, medmindre andet er aftalt.

De fleste lejeaftaler indgås uden tidsbegrænsning og ophører først, når en af parterne opsiger den. Lejerens kan frit opsige lejeaftalen, når lejerens 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 §§ 83 og 84 foreslås fastsat grænser for udlejerens adgang til opsigelse. I § 82 foreslås dog fastsat en hjemmel, som giver udlejerens adgang til at opsige lejeaftalen i tilfælde, hvor udlejerens og lejerens bor i umiddelbar nærhed af hinanden, som fx ved udlejning af et værelse i udlejerens bolig.

Lejerens 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 lejerens fuldmagt til at disponere i forhold til udlejerens.

I stk. 2 foreslås, at lejerens dog ikke uden sin ægtefælles samtykke må 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.

Er lejerens 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 udlejerens, 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 udlejerens, 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 den foreslåede § 72 må lejerens 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 med sproglige ændringer § 81 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.1. og 2.20.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.2

Efter den gældende lejelovs § 82 kan udlejerens opsiges lejeforhold om

- a) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens 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 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,
- 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 udlejerens. Heri ligger, at de omhandlede lejeforhold kan opsiges, uden at de grunde og betingelser, som fremgår af opsigelsesbestemmelserne i lovens §§ 83 og 84 er opfyldt. Dette indebærer, at lejerens i et sådant lejeforhold ikke er undergivet den beskyttelse mod opsigelse, der generelt gælder for lejere.

I § 20.2, stk. 1, nr. 1, foreslås, at udlejerens 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 udlejerens bebor.

Den frie opsigelsesret omfatter værelser, der er en del af den lejlighed, udlejerens bebor. Opsigelse kan ske med 1 måneds varsel, jf. den foreslåede § 86, stk. 1. Opsigelsesretten kan begrundes i den nære daglige kontakt, der er mellem lejerens og udlejerens. Opstår der gnidninger mellem de to parter, kan udlejerens have et ønske om at få afsluttet lejeforholdet. Hvis der hører et loftsværelse til en beboelseslejlighed, vil lejerens af loftsværelset kunne opsiges efter bestemmelsen, hvis lejerens deler køkken med udlejerens. 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 udlejerens til at opsiges lejeaftalen.

Er der tale om accessoriske enkeltværelser, jf. definitionen heraf i den foreslåede § ???, beliggende i en reguleret kommune, kan huslejenævnet i medfør af boligreguleringslovens §§ 31-33 begrænse udlejerens opsigelsesadgang. Dette vil fx kunne være relevant, hvis nævnet har truffet afgørelse om en nedsættelse af lejen. I et sådant tilfælde kan udlejerens have et

ønske om at opsigse lejereren. I så fald kan huslejenævnet imidlertid bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at udlejerens kan opsigse lejeforhold om 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.

Bestemmelsen vedrører lejligheder i tofamilieshuse, hvor udlejerens bor i den ene lejlighed og lejerens i den anden. Opsigelse kan ske med 1 års varsel, jf. lovens § 86, stk. 2.

Da der foreslås et opsigelsesvarsel på kun 1 måned i forhold til lejere af enkeltværelser omfattet af nr. 1 i bestemmelsen, mens der foreslås 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 lejerens alene har brugsret til. Det er således ikke tilstrækkeligt, at lejerens bare har adgang til et køkken. Det kræves, at lejerens har en eksklusiv brugsret til dette. Har lejerens objektivt set lejet en lejlighed, kan det ikke aftales, at der er tale om leje af enkeltværelser med den virkning, at lejerens 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 udlejerens ejer ejendommen. Fremlejemål er således omfattet af bestemmelsen.

Den foreslåede bestemmelse kan også finde anvendelse på tofamilieshuse, hvor udlejerens ud over sin beboelseslejlighed anvender et eller flere lokaler i ejendommen til andet end beboelse. Der er således intet til hinder for, at udlejerens opsiges efter bestemmelsen, selv om udlejerens 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 lejerens 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 udlejerens 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 udlejerens kan opsigse 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 opsige 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 opsige 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 opsiger 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 udlejeren – 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 den foreslåede bestemmelse. 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 udlejeren 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 udlejeren, hvis lejeren 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 den foreslåede 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. den foreslåede **§ 80**.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at udlejeren kan opsige 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 den her foreslåede bestemmelse.

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. den foreslåede **§ 20.13** modsætningsvist.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 82 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.2. og 2.20.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.3

Efter den gældende lejelovs § 83 stk. 1, kan udlejeren opsigre andre lejeforhold end de i § 82 nævnte i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88:

- a) Når udlejeren ønsker selv 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.

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 lejemål, end dem der er nævnt i den gældende lejelovs § 82. Udgangspunktet er herefter, at lejemålet alene kan opsiges, hvis der foreligger en af de i loven opregnede opsigelsesgrunde. Opregningen er udtømmende. Opsigelsesgrundene i de nedenfor foreslåede nr. 1-7 skal respektere aftalt uopsigelighed fra udlejerens side samt aftalte længere opsigelsesvarsler end angivet i § 86.

I § 20.3, stk. 1, nr. 1, foreslås, at andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejeren kun opsigre, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede, jf. dog §§ 84 og 88.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med de særlige begrænsninger i opsigelsesadgangen, som gælder, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede, jf. forslagets § 84, og når lejeren har erhvervsbeskyttelse, jf. § 88.

Udlejeren skal have til hensigt at bebo den opsagte lejers lejlighed. Dette skal fremgå af opsigelsesskrivelsen som begrundelse for opsigelsen, jf. lovens § 87, stk. 1, 2. pkt. Der skal være identitet mellem udlejeren og den, der skal benytte lejemålet. Der kan derfor ikke ske opsigelse efter bestemmelsen, hvis hensigten hermed er at skaffe en bolig til sine børn. Ejers

ejendommen af flere ejere, kan opsigelse ske, selv om kun den ene af ejerne selv skal benytte det lejede. Som følge af den foreslåede bestemmelse i § 84, litra g), 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 lejerens 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 omgåelse kan blive statueret.

Udlejers opsigelse skal omfatte hele lejemålet 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 lejerens 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 lejerens 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 § 86, 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 lejerens 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 boligreguleringslovens § 46 kommunalbestyrelsens samtykke i de kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel VII 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 lejemålet ønskes ombygget. Med den foreslåede

bestemmelse kan udlejeren dog opsige 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 lejen 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 lejen kunne få adgang til at fortsætte lejemålet.

Opsigelsesvarslet er på 3 måneder, medmindre et længere varsel er aftalt.

I den foreslåede **§ 85** gælder en generel ret til tilbud om erstatningsbolig for lejere, der siges op som følge af ombygning eller nedrivning. Tilbyder udlejeren ikke lejen en erstatningsbolig, hvor lejen efter den foreslåede **§ 85** har ret til at få tilbud herom, medfører det ikke opsigelsens ugyldighed, men at udlejeren kan ifalde erstatningsansvar over for lejen.

Udlejeren kan også blive forpligtet til at tilbyde erstatningsbolig ved større ombygningsarbejder, hvis ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens regler. Se mere herom under bemærkningerne til **boligreguleringslovens § 26**.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at udlejeren kan opsige lejeforhold, når lejen 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 lejen 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 viceværten 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 lejen bor, ikke af den grund viceværtlejlighed. Lejeforholdet er således ikke omfattet af bestemmelsen, hvis lejen 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. Udlejeren har bevisbyrden for, at dette ikke er tilfældet. Hvis lejerer groft misligholder sine arbejdsforpligtelser, kan udlejeren hæve lejeaftalen i medfør af lovens § 93, stk. 1, litra k.

Hvis arbejdsforholdet er det væsentligste i en sammensat kontrakt, vil kontrakten ikke være omfattet af lejelovgivningen. Dette kan fx være tilfældet, hvor lejerer er ansat som tømrer på et gods og får en vederlagsfri bolig stillet til rådighed.

Opsiges en lejer efter bestemmelsen, har lejerer ret til at overtage en anden ledig lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejerer er opsagt, og den pågældende lejlighed skal udlejes, jf. lovens § 85, stk. 1.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at udlejeren kan opsig lejeforhold, når lejerer af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejerer 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. det foreslåede nr. 3 i bestemmelsen. Der kræves således en forbindelse mellem lejemalet og arbejdsaftalen, og lejerens ret til boligen er betinget af, at lejerer 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 lejerer, at lejerer 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 lejerer er blevet opsagt af sin stilling. Udlejeren kan miste sin ret til at opsig lejeaftalen, hvis ikke udlejeren opsig lejeaftalen inden for en rimelig tid efter, at arbejdsforholdet bringes til ophør.

Lejligheden skal have tilknytning til virksomhedens drift. Bestemmelsen kan ikke anvendes, hvis lejerer ikke er ansat i 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 opsig lejeforhold, når lejerer 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.

Det er en forudsætning for at kunne opsig efter bestemmelsen, at tilsidesættelsen af god skik og orden er væsentlig og sker trods udlejerens påmindelse, jf. henvisningen til den foreslåede § 79 b, stk. 2. Er der ikke givet den fornødne advarsel, så lejerer har haft mulighed for at rette ind, kan opsigelse ikke ske efter denne bestemmelse.

Der er i den foreslåede § 79 a, 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 den foreslåede § 79 a samt bemærkningerne hertil.

Det er kun manglende iagttagelse af reglerne i den foreslåede § 79 a, stk. 1, nr. 1-8, og nr. 11, der kan begrunde opsigelse. Undtaget er således tilfælde, hvor lejerer udøver støjende adfærd eller holder husdyr, uden at dette er til væsentlig gene. I disse tilfælde må udlejerer indbringe sagen for huslejenævnet med henblik på, at nævnet pålægger lejerer en sanktion efter den foreslåede § 79 b. Huslejenævnet kan efter denne bestemmelse enten give lejerer en advarsel eller gøre lejemålet betinget af, at lejerer 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 lejerer indsigelse, må udlejerer indbringe spørgsmålet for domstolene. Udlejerer må afvente rettens afgørelse, før opsigelsen kan effektueres.

Hvis lejerens tilsidesættelse af god skik og orden har været meget grov eller ofte gentaget, vil udlejerer kunne kræve lejemålet bragt til øjeblikkeligt ophør i medfør af de foreslåede bestemmelser i § 93 om ophævelse af lejeaftalen.

I stk. 1, nr. 6, foreslås, at udlejerer kan opsig lejeforhold, når lejerer 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.

Huslejenævnet kan efter den foreslåede bestemmelse i § 79 b, stk. 1, nr. 1, gøre lejeforholdet betinget, hvis nævnet finder, at lejerer har tilsidesat god skik og orden. Har huslejenævnet gjort lejeforholdet betinget, har nævnet fastsat nogle betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, som lejerer skal overholde. Overtræder lejerer de fastsatte betingelser, vil udlejerer kunne opsig lejeaftalen. For at kunne opsig efter bestemmelsen er forudgående indbringelse for nævnet nødvendig.

I stk. 1, nr. 7, foreslås, at udlejerer kan opsig lejeforhold, når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejerer 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 opsig lejeaftalen. Bestemmelsen er foreslået 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 opsig lejerer 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 udlejerer 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 udlejerer lejeaftalen efter den foreslåede bestemmelse, har udlejerer pligt til ligesom ved opsigelse efter et af de øvrige foreslåede numre at begrunde og derved give nærmere oplysning om, hvori de vægtige hensyn består, jf. den foreslåede § 87.

Hvis udlejeren uretmæssigt opsig en lejer, og lejerens som følge heraf fraflytter, vil lejeren kunne have krav på at blive genindsat i lejemålet, eller lejeren kan efter omstændighederne få et erstatningskrav mod udlejeren. Dette gælder dog ikke, hvis der senere indtræder begivenheder, som udlejeren er uden indflydelse på, og som bevirker, at de oprindelige grunde ikke længere foreligger.

Anvender udlejeren en af opsigelsesmulighederne i § 83, har udlejeren pligt til at begrunde og derved give nærmere oplysning om grunden til opsigelsen, jf. den foreslåede § 87. Udlejeren 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 understøttet 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.

Lejeren af en plejebolig er som andre lejere beskyttet af lejelovens opsigelsesregler. Udlejeren af en plejebolig kan således ikke ensidigt opsig lejeren i andre tilfælde end nævnt i den generelle opsigelsesbestemmelse i § 83, stk. 1.

Det fremgår endvidere af den foreslåede bestemmelse, 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 lejeren samtidig anvises en anden passende bolig. Den erstatningsbolig, der anvises, kan være en ældrebolig, men der kan også anvises en institutionsplads, hvis lejeren fx på grund af psykisk sygdom, har særligt behov herfor.

Ved udlejning af de omhandlede plejeboliger skal udlejeren eller kommunen løbende følge situationen med henblik på at kunne vurdere, om boligen til stadighed bedst muligt dækker beboerens 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 med redaktionelle og sproglige ændringer § 83 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.2. og 2.20.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.4

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 opsig 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 lejerens 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 udlejerens tidligere har beboet lejligheden.

e) En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.

f) Beboer udlejerens ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejerens 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 § 20.4, nr. 1, foreslås, at i opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder den begrænsning, at hvis lejeforholdet vedrører en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejerens selv agter at bebo lejligheden.

Bestemmelsen begrænser udlejerens adgang til at opsiges lejeforhold efter gældende lovs § 83, stk. 1, litra a. Bestemmelsen indeholder en række begrænsninger i udlejerens opsigelsesadgang, når opsigelsen skyldes, at udlejerens selv ønsker at benytte det lejede.

Bestemmelsen fastslår, at udlejerens, 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 § 83, 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.

Udlejerens skal have til hensigt at bebo boligen i mindst samme omfang som lejeren. Hvis hensigten om at bebo lejligheden ikke bliver realiseret, har udlejerens bevisbyrden for, at dette ikke kan tilregnes denne som ansvarspådragende.

I nr. 2 foreslås, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parterens forhold. Ved afgørelsen skal der blandt andet 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.

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, udlejerens har ejet ejendommen. Ved vurderingen af, om opsigelsen er rimelig, vil det forhold, at udlejerens 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 udlejerens 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 lejereren og udlejereren 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 nr. 3 foreslås, at lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejereren ikke opsige med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.

Bestemmelsen gælder for blandede lejemål og uanset, om lejereren må anses for at være erhvervsbeskyttet i henhold til de foreslåede regler i §§ 88-91. Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejereren mod tilfælde, hvor udlejereren ellers ville udnytte sin opsigelsesadgang til at tilegne sig den goodwill, lejereren har fået oparbejdet i sin forretning.

I 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 lejereren 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, er det tillige et krav, at udlejereren 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 foreslås på den baggrund, at der for så vidt angår lejemål i ejendomme opdelt i ejerlejligheder gøres en undtagelse fra den adgang, udlejereren ellers kan have til at foretage opsigelse med henblik på selv at benytte lejligheden, jf. den foreslåede § 83, stk. 1, litra a.

Efter bestemmelsen kan en ejer af en udlejet ejerlejlighed dog under visse nærmere angivne betingelser opsige lejeaftalen under henvisning til, at ejeren selv ønsker at benytte lejligheden. Ejeren af en ejerlejlighed kan opsige lejereren, hvis lejereren 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 opsige lejeaftalen efter § 83, stk. 1, litra a, uden at skulle opfylde yderligere betingelser.

I nr. 5 foreslås, at en lejer ikke kan opsiges, så længe lejereren 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 udlejereren 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 udlejereren igen mulighed for at afgive opsigelse, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Med den foreslåede bestemmelse 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 nr. 6 foreslås, at bebor udlejeren ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren 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 lejeren.

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 nr. 7 foreslås, at såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejeren af én beboelseslejlighed.

Formålet med bestemmelsen er at undgå urimelige konsekvenser af den i § 83, stk. 1, litra a, foreslåede bestemmelse i de tilfælde, hvor en ejendom ejes af flere personer i fællesskab. Det foreslås således, at ejerne kun kan 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 den foreslåede § 83, stk. 1, litra a, i øvrigt er opfyldt.

Bestemmelsen omfatter alene personlige samejer og ikke juridiske personer, da de ikke vil kunne opfylde kravet om at bo i boligen, jf. § 83, stk. 1, litra a.

Opsigelse efter den foreslåede § 83, stk. 1, litra a, skal ske med 1 års varsel, jf. den foreslåede § 86, stk. 2.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 84 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.3. og 2.20.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.5

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 § 20.5, 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 opsigelse 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 § 93 i anvendelse, hvis misligholdelsen har den fornødne grovhed.

Er der aftalt uopsigelighed, kan lejeren først opsigelse 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. § 86, stk. 3 (§ 20.7, stk. 3), forpligtet til at søge lejemålet genudlejet for dermed at begrænse lejerens tab. Lykkes det ikke for udlejer at få lejemålet 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 udlejer 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 lovens § 7. Lejeren vil derfor kunne kræve en sådan aftale tinglyst, jf. lovens § 7, 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 lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Efter den foreslåede bestemmelse fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning, hvis lejeren rent faktisk fortsætter benyttelsen af det lejede, og udlejer er bekendt hermed. Udlejer kan imidlertid ikke bare vælge at holde sig i bevidst uvidenhed herom. Da tidspunktet for lejeaftalens udløb fremgår af aftalen, vil udlejer normalt have grund til at undersøge, om lejeren er fraflyttet som aftalt.

Reglen fastslår således, at udlejer skal opfordre lejeren til at flytte, hvis lejeren ikke af sig selv fraflytter det lejede ved den aftalte lejetids udløb. Reagerer udlejer ikke med en opfordring til lejeren 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. Udlejeren kan på den måde sikre sig bevis for, at udlejeren har opfordret lejereren til at fraflytte. Undlader udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren ikke op på sin opfordring, kan udlejeren efter omstændighederne ud fra en passivitetsbetragtning fortabe sin ret til senere at kræve lejereren sat ud af lejemålet.

Eventuelle forhandlinger om en fornyelse af lejekontrakten bør søges afsluttet inden lejeperioden udløber. Er forhandlingerne ikke afsluttet ved lejeperiodens udløb, bør udlejeren og lejereren indgå en skriftlig aftale om, at fristen i bestemmelsens stk. 2, suspenderes i et nærmere aftalt tidsrum, mens forhandlinger pågår. I modsat fald vil sådanne forhandlinger anses som et frafald af opfordringen til at fraflytte.

I *stk. 3* foreslås, at boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Udlejeren skal kunne begrunde, hvorfor der i lejeaftalen er indsat et vilkår om tidsbegrænsning. Udlejeren 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 udlejeren 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 lejereren, 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 lejereren, 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 lejer, 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 lejer dog kunne anfægte tidsbegrænsningen.

Det er efter bestemmelsen 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. **boligreguleringslovens § 5, stk. 9.**

Bestemmelsen viderefører uden ændringer § 80 i den gældende lejelov om tidsbegrænset udlejning.

Der henvises til afsnit **2.20.1.4. og 2.20.2.4.** i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.6

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 lejer 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 lejer 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 udlejeren 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 **§ 20.6, stk. 1**, foreslås, at opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter **§ 83, stk. 1, litra a, b, c eller g**, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejer at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejer er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Med den foreslåede bestemmelse tillægges der den opsagte lejer en ret til at overtage en ledig lejlighed i ejendommen. Som det fremgår af bestemmelsen, finder den anvendelse i de

situationer, hvor udlejeren 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 udlejeren 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.

Udlejeren skal på eget initiativ tilbyde lejeren de lejligheder, der bliver ledige i ejendommen til overtagelse fra opsigelsens afgivelse og indtil 3 måneder efter den dag, hvortil lejeren 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 lejeren ikke nogen ret til efterfølgende og i stedet for at overtage en senere ledigbleven. Hvis lejeren derimod har nægtet at overtage en lejlighed, må lejeren formentlig kunne kræve, at en lejlighed, der senere måtte blive ledig, stilles til hans rådighed. Dette gælder dog ikke, hvis lejerens nægtelse efter en konkret vurdering har haft en sådan karakter, at lejeren har mistet sit krav.

Lejeren har som udgangspunkt en fortrinsret til et erstatningslejemål i ejendommen. Udlejeren kan ikke tilsidesætte denne forpligtelse til at tilbyde et andet lejemål. Det er dog en forudsætning for udlejerens pligt til at stille en ledig bolig til rådighed for lejeren, at den ledige bolig rent faktisk skal udlejes.

Ønsker flere opsagte lejere at leje den samme lejlighed, går den til lejeren med den længste anciennitet.

Hvis udlejeren ikke overholder pligten til at tilbyde en erstatningsbolig, risikerer udlejeren at ifalde erstatningsansvar. Hvis udlejeren 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 § 83, stk. 1, litra b, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren 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 udlejeren tilbyde lejeren en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, forudsat at sådant lejemål eksisterer, når byggeriet er afsluttet. Udlejeren har således kun pligt til at tilbyde lejeren en lejlighed, hvis der efter genopførelse eller ombygning sker udleje af lejligheder. Lejeren 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 § 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 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 § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt.

Hvis lejeren i modsætning til de i stk. 3 omhandlede personer ikke tilhører den berettigede personkreds, skal lejeren tilbydes en erstatningsbolig efter kriterierne i § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt. 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 med sproglige og redaktionelle ændringer § 85 i den gældende lejelov. Der er ikke med den foreslåede bestemmelse tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.5. og 2.20.2.5. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.7

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 § 20.7, 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 § 82, litra a, nævnte lejeforhold.

Efter bestemmelsen skal der som hovedregel gælde et opsigelsesvarsel på 3 måneder for såvel udlejeren som lejeren. For enkeltværelser omfattet af § 82, litra a, foreslås dog et opsigelsesvarsel på 1 måned, jf. 2. pkt. i den foreslåede bestemmelse.

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. lovens § 98.

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. den foreslåede § 82, litra a, foreslås som nævnt ovenfor et opsigelsesvarsel på 1 måned. Grunden til, at udlejerens har ret til at opsiges lejerens, når lejerforholdet 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 lejerens og udlejerens.

I stk. 2 foreslås, at ved opsigelse efter § 82, litra b og c, og § 83, litra a, har lejerens krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Som bemærket ovenfor foreslås bestemmelsen omformuleret, således at opsigelser efter bestemmelsen har virkning fra det samme tidspunkt, som er foreslået i 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 den foreslåede bestemmelse, at der ved udlejerens opsigelse af en lejlighed i et to-familieshus, hvoraf udlejerens bebor den ene bolig, eller en lejlighed, som udlejerens selv ønsker at benytte, skal gælde 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 lejerens ved at give denne en rimelig tid til at skaffe sig en anden bolig.

Bestemmelsen ændrer ikke ved lejerens varsel for opsigelse. Det er i begge de nævnte situationer 3 måneder.

Selv om udlejerens har overholdt opsigelsesvarslet, kan der opstå situationer, hvor udlejerens vil være afskåret fra at disponere over lejemålet. Det vil være tilfældet, hvis lejerens gør indsigelse mod opsigelsen, og sag herom indbringes for boligretten og eventuelt landsretten. I så fald vil udlejerens skulle afvente rettens afgørelse, før lejerens kan sættes ud af boligen.

Udlejerens og lejerens kan ikke gennem aftale forkorte varslet på 1 år, inden udlejerens har opsagt lejerens. Parterne kan derimod godt, efter at opsigelse har fundet sted, aftale et kortere varsel, således at lejerforholdet ophører på et tidligere tidspunkt.

I stk. 3 foreslås, at fraflytter lejerens inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejerens bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejerens.

Den foreslåede bestemmelse finder anvendelse ved lejerens fraflytning i utide, hvad enten lejerens selv eller udlejerens har afgivet opsigelse, når det lejede skal genudlejes.

Fraflytter en lejer det lejede inden udløbet af opsigelsesperioden, er lejerens forpligtet til at betale leje frem til opsigelsesperiodens udløb.

Udlejerens 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 udlejerens på sædvanlig vis forsøger at få en ny lejer, fx gennem annoncering eller venteliste, så er dette som udgangspunkt tilstrækkeligt.

Udlejerens skal således udfolde sædvanlige bestræbelser for at opnå genudlejning, og det, som udlejerens indvinder herved, eller det, som udlejerens burde have indvundet, skal fragå i kravet mod lejerens. Dette indebærer, at udlejerens 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 lejeren's 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 lejer's lejebetaling, fra det tidspunkt, hvor en ny lejer er forpligtet ifølge lejerens lejeaftale. Betaler den nye lejer ikke lejen i den tidligere lejer's opsigelsesperiode, er dette således den tidligere lejer's 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 lejeafsetsættelsesprincipperne, så kan udlejeren kræve differencen erstattet hos den fraflyttende lejer i opsigelsesperioden.

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 er ikke noget til hinder for, at parterne i lejerforholdet aftaler kortere eller længere opsigelsesvarsler eller andre flytteterminer, når lejerforholdet ophører ved opsigelse fra lejerens side. Udlejeren vil imidlertid ikke kunne opsig lejerens med et kortere varsel end det i bestemmelsen angivne, jf. den foreslåede **§ 20.13**.

Bestemmelsen viderefører med en mindre materiel ændringer § 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 **§ 20.8***

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 lejerens 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 **§ 20.8**, stk. 1, foreslås, at udlejerens opsigelse efter **§ 82, litra b og c, og § 83** skal 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 foreslåede bestemmelse 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 fogedretsbehandlingen 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.

Udlejers opsigelse skal som udgangspunkt sendes med fysisk post. I den foreslåede § 4, stk. 3, 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 udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Det følger dog af den foreslåede bestemmelses 1. pkt. modsætningsvis, at der kan afgives mundtlig opsigelse i lejeforhold om enkeltværelser omfattet af lovens § 82, litra a, og om lokaler til restauration, kiosk, butik eller lignende på banegårde, i teatre m.v., jf. § 82, litra d. Alle andre lejemål, herunder lejemål om en lejlighed i et to-familieshus og blandede lejemål, skal opsiges skriftligt.

Opsiges lejeaftalen efter § 83, 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. Anfører udlejeren ikke, efter hvilket nr. i den foreslåede § 83, der siges op efter, 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 opsiges lejeaftalen i selve opsigelsen, men lejeren 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 de foreslåede regler i §§ 88-90. Denne oplysningspligt gælder, uanset om udlejeren er af den opfattelse, at lejeren 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 § 53, stk. 5, hvorefter udlejerens i forbindelse med indretning af tagboliger med 6 ugers varsel kan råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren 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. Udlejerens må da anlægge sag ved boligretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens 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 udlejerens at oplyse lejerens om lejerens pligt til at fremsætte eventuel indsigelse mod opsigelsen inden 6 uger, har dette ugyldighedsvirkning.

Har udlejerens 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. Udlejerens skal i så fald starte forfra med opsigelsesprocessen.

Lejerens indsigelse skal fremsættes skriftligt. Lejerens skriftlige indsigelse kan ikke afgives digitalt. I den foreslåede bestemmelse i lovens § 4, stk. 3, er således gjort en udtrykkelig undtagelse fra muligheden for at sende meddelelser digitalt mellem lejerens og udlejerens. Bestemmelsen fastslår blandt andet, at der ikke er mulighed for at aftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Lejerens indsigelse skal afsendes inden udløbet af 6-ugersfristen. Udlejerens 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 udlejerens opsigelse.

Har lejerens gjort indsigelse mod opsigelsen, skal udlejerens anlægge sag senest 6 uger efter, at lejerens indsigelsesfrist på 6 uger er udløbet. Når dette er sket, må udlejerens afvente sagens videre forløb og må ikke, så længe spørgsmålet om opsigelsens lovlighed ikke er afgjort, foretage nogen handlinger, hvorved lejerens ret krænktes.

Hvis udlejerens overskrider 6-ugers fristen, kan opsigelsen ikke effektueres. Udlejerens må afgive en ny opsigelse, hvis udlejerens fortsat ønsker en opsigelse af lejeaftalen.

Vil lejerens af et blandet lejemål godkende opsigelsen, men kræve erstatning, henvises til bemærkningerne til den foreslåede § 90.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer § 87 i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.7. og 2.20.2.7. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.9

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 parter 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 § 20.9, 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 § 83, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter 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. den foreslåede § 89.

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. den foreslåede § 80, 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 § 83 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. den foreslåede § 84, litra c.

Der stilles endvidere krav om, at udlejerens opsigelse skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter 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.

Den foreslåede bestemmelse har blandt andet til formål at beskytte den værdi, som lejeren 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 lejerens opsiger en fremlejetager, uden selv at være blevet opsagt af udlejerens, vil fremlejetageren kunne være beskyttet. Hvis lejerens opsiger lejeaftalen over for udlejerens, kan fremlejetager ikke påberåbe sig beskyttelse i forhold til udlejerens, men eventuelt kræve erstatning af lejerens 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 lejerens kunne have ret til godtgørelse efter den foreslåede § 85 d.

Hvis et lejemål objektivt set er erhvervsbeskyttet, kan det, så længe udlejerens ikke har opsagt lejerens, ikke aftales, at det ikke skal være det, jf. den foreslåede § 20.13.

Bestemmelsen viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer § 88 i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.10

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 lejerens 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 lejerens er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Endelig fremgår det af den gældende lejelovs § 89, stk. 3, lejerens 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 erstatningsbeløbets betaling.

I § 20.10, 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 lejerens erstatning for opsigelsen.

I bestemmelsen fastslås, at lejerens af et blandet lejemål i nogle tilfælde kan være berettiget til erstatning, hvis lejeaftalen opsiges. De foreslåede bestemmelser om erhvervsbeskyttelse kan finde anvendelse, selv om lejerens accepterer opsigelsen, og udlejerens således ikke har anlagt retssag om opsigelsen. De nærmere regler for beregningen af erstatningen er foreslået 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 lejerens ikke vil miste hele sin kundekreds ved en flytning.

Det er den af lejerens 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 § 88, 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 lejerens 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 butiks- 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 lejerens 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. den foreslåede § 88, stk. 2.

I stk. 3 foreslås, at lejerens ikke skal fraflytte, før lejerens har modtaget den erstatning, der er tilkendt denne, eller udlejerens ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

Bestemmelsen fastslår, at lejerens ikke skal flytte, før erstatningen er blevet udbetalt, eller der er stillet sikkerhed herfor. Lejerens skal således ikke lade sig nøje med et krav imod en måske ikke betalingsdygtig udlejer.

Som følge af den foreslåede bestemmelse, har lejerens ret til at anvende lejemålet indtil rimelig tid efter, at lejerens 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 med sproglige og redaktionelle ændringer § 89 i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.11

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 § 20.11, stk. 1, foreslås, 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 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 den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede bestemmelse 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 lejerens, jf. den foreslåede § 20.13.

Bestemmelsen viderefører med en sproglig ændring § 90 i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.12

Efter den gældende lejelovs § 91, stk. 1, kan boligretten fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, 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.

Efter den gældende lejelovs § 91, stk. 2, må lejerer 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 § 20.12, stk. 1, foreslås, at boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejeren, 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.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte udlejeren mod, at lejerer både får erstatning efter den foreslåede § 89 og inden for et kortere tidsrum og en kortere afstand åbner forretning inden for samme branche.

Dette begrundes i, at erstatningen gives, fordi lejerer fratages sin mulighed for at drive sin forretning i samme område. Viser det sig således, at lejerer 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 lejerer dømt til at betale erstatningen helt eller delvis tilbage.

I stk. 2 foreslås, at lejerer ikke må 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.

Den foreslåede bestemmelse modsvarer bestemmelsen i § 89, stk. 3, hvorefter lejerer ikke skal flytte, før lejerer har fået erstatningen udbetalt. Lejerer må efter den foreslåede bestemmelse 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 med en sproglig ændring § 91 i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.8. og 2.20.2.8. i de almindelige bemærkninger.

Til § 20.13

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 lejerer, så længe udlejerer ikke har opsagt ham.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 92, stk. 2, at lejerer ikke kan give afkald på sin ægtefælles ret efter § 81, stk. 2.

I § 20.13, stk. 1, foreslås, at reglerne i §§ 83-90 for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerer, så længe udlejerer ikke har opsagt lejerer.

Ufravigeligheden gælder kun udlejerens opsigelse, men dog kun indtil eventuel opsigelse er afgivet af udlejerer. Der kan således ikke indgås aftaler, hvorefter lejerer på forhånd afskriver sig de rettigheder, lejerer 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 udlejeren. 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 udlejeren 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 § 81, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse 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 med en sproglig og redaktionelle ændringer § 92 i den gældende lejelov. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.20.1.9. og 2.20.2.9. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 21

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

Hvornår kan udlejerens hæve lejeaftalen

§ 21.1. Udlejerens 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 lejerens ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- 3) Når lejerens modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 53, stk. 5, §§ 54, 62 og 97.
- 4) Når lejerens fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- 5) Når lejerens vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens indsigelse bringer det lejede i stand.
- 6) Når lejerens helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejerens ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- 7) Når lejerens 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.
- 8) Når lejerens 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.
- 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 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.
- 10) Når lejerens 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 lejerens 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 lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejereren 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 286 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1. 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 understøttet 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

§ 21.2. 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 § 21.1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Lejerens og udlejerens pligter efter ophævelsen

§ 21.3. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejereren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejereren 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 fragås i udlejerens krav over for lejeren.

Fravigelighed

§ 21.4. Reglerne i dette kapitel kan 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 lejeren end fastsat i § 95.

Almindelige bemærkninger

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 udlejerens hæve lejeaftalen, hvis lejerens væsentligt misligholder sine forpligtelser over for udlejerens. Ophæves lejeaftalen, anses aftalen for bortfaldet på det tidspunkt, hvor ophævelsen kommer frem til lejerens.

Udlejerens 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 udlejerens kan hæve lejeaftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 93, stk. 1, at udlejerens 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 lejerens ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejerens modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejerens fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- e) Når lejerens vanrøgtter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejerens 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 lejerens 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 lejerens 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 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.
- j) Når lejerens 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 lejerens 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 lejerens 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 ophæve lejeaftalen, at udlejeren forinden har sendt lejerens en påmindelse om det ulovlige forhold, så lejerens 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 foreslås 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 lejerens 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 lejerens.

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 lejerens.

Det er en forudsætning for, at udlejeren kan hæve lejeaftalen, at lejerens misligholdelse er væsentlig.

Konsekvensen af udlejerens ophævelse af lejeaftalen er, at lejerens straks skal fraflytte lejemålet.

Hvis lejerens 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 lejerens ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerens. 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 bagatelagtige 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 286 kr. i 2020-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 udstøttet 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 § 21.1, 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 lejeren's 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 udlejeren skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 95.

Reglerne om udlejerens ret til at hæve lejeaftalen angiver udtømmende, i hvilke situationer, udlejeren kan hæve lejeaftalen i tilfælde af lejerens misligholdelse. Det kan ikke aftales, at udlejeren skal kunne hæve i andre tilfælde end de i bestemmelsen nævnte.

Det kan heller ikke aftales, at udlejeren skal kunne hæve i situationer, hvor lejerens misligholdelse er uvæsentlig.

2.21.2. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

2.21.2.1. Hvornår kan udlejeren hæve lejeaftalen

Bestemmelsen om, i hvilke situationer udlejeren kan hæve lejeaftalen, foreslås videreført med sproglige og redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

I forbindelse med sammenskrivningen er ministeriet blevet opmærksom på, at der i medfør af loven er endnu et tilfælde, hvor udlejeren efter loven kan forlange adgang til det lejede. Efter gældende lovs § 53, stk. 5, som omhandler indretning af tagboliger, kan udlejeren råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren et andet rum, der kan anvendes til formålet. I medfør af denne bestemmelse kan udlejeren således have behov for at få adgang til lejerens loftsrum, hvorfor det vurderes hensigtsmæssigt også at give udlejeren mulighed for at hæve lejeaftalen, hvis lejeren nægter udlejeren adgang i sådanne tilfælde. Derfor foreslås en henvisning til den foreslåede § 53, stk. 5, indsat i opremsningen i den foreslåede § 21.1, 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 med redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.21.2.3. Lejerens og udlejerens pligter efter ophævelsen

Bestemmelserne om, at lejerens straks skal fraflytte, og om udlejerens tabsbegrænsningspligt foreslås videreført med en sproglig og en redaktionel ændring. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

2.21.2.4. Fravigelighed

Bestemmelsen om fravigeligheden af reglerne om ophævelse m.v. foreslås videreført med redaktionelle ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 21.1

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 lejerens ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejerens modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejerens fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- e) Når lejerens vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejerens 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 lejerens 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 lejerens 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 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.

j) Når lejerens 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 lejerens 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 understøttet 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 § 21.1. 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 den foreslåede bestemmelse. 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 accessorier 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 352 kr. (2020-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 den foreslåede **§ 32**.

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 udlejerens. Dette vil først kunne være tilfældet, når der er truffet afgørelse i sagen.

Hvis lejerens uretmæssigt foretager modregning i fx skyldig husleje, risikerer lejerens 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 lejerens betaler, inden ophævelsen er kommet frem til lejerens, jf. den foreslåede **§ 94, stk. 2**.

For at kunne hæve lejeaftalen som følge af lejerens betalingsmisligholdelse er det endvidere et krav, at misligholdelsen er væsentlig, jf. den foreslåede **§ 94, stk. 1**. Lejerens manglende betaling af skyldige beløb til udlejerens, udgør uanset disses størrelse som udgangspunkt væsentlig misligholdelse fra lejerens side. I vurderingen af, om misligholdelsen er væsentlig, vil der dog kunne indgå en vurdering af, om lejerens har gjort, hvad lejerens kunne, for at få betalt det skyldige beløb.

Hvis forsinkelsen med betalingen skyldes en fejl fra lejerens side, kan ophævelse undgås, hvis der er tale om en undskyldelig fejl. Også andre forhold såsom forsinkelsens længde, beløbets størrelse, tidligere restancer, udlejerens tidligere reaktioner på forsinkelser m.v. vil indgå i vurderingen. Endvidere kan lejerens personlige forhold føre til, at forsinkelse med en betaling betragtes som uvæsentlig. I sådanne tilfælde må man lade indgå i væsentlighedsvurderingen, om der er risiko for, at udlejerens 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 udlejerens kan hæve lejeaftalen som følge af lejerens misligholdelse med betaling af pligtige pengeydelse, henvises til bemærkningerne til den foreslåede stk. 2, jf. nedenfor.

I stk. 1, nr. 2, foreslås, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejerens trods udlejerens indsigelse ikke er ophørt hermed.

Bestemmelsen hænger sammen med den foreslåede **§ 26**, hvorefter lejerens 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 lejerens faktiske brug, der kan være afgørende.

Der kan således opstå tilfælde, hvor lejerens 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 udlejerens burde have gjort indsigelse mod denne anvendelse. Hvis udlejerens 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 udlejerens stiltiende har accepteret lejerens 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 det foreslåede § 26, stk. 1.

Hvis lejerer ønsker en udvidet anvendelse af det lejede, må lejerer enten aftale dette med udlejerer eller kunne godtgøre, at udlejerer stiltiende har accepteret den udvidede brug af det lejede.

Ophævelse efter bestemmelsen forudsætter, at udlejerer har gjort indsigelse imod den af lejerer udøvede benyttelse af det lejede. Udlejerer må i indsigelsen give lejerer et rimeligt varsel på nogle få dage til at ophøre med den ulovlige benyttelse, ligesom det klart skal fremgå, at hvis ikke lejerer ophører med den ulovlige benyttelse, så kan lejeaftalen hæves.

Ophævelse forudsætter endvidere, at der er tale om misligholdelse af væsentlig karakter, jf. den foreslåede § 94, stk. 1.

Benytter lejerer 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 lejerer kan gøre indsigelse senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem, jf. den foreslåede § 49 i boligreguleringsloven.

I stk. 1, nr. 3, foreslås, at udlejerer kan hæve lejeaftalen, når lejerer modsætter sig, at udlejerer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter § 53, stk. 5, §§ 54, 62 og 97.

Det fremgår af den i lovens § 53, stk. 5, foreslåede bestemmelse, at i forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejerer med 6 ugers varsel råde over loftsrums, hvis der anvises lejerer andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål. Efter den i § 54 foreslåede bestemmelse har udlejerer eller dennes stedfortræder ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Med den foreslåede § 62 gives udlejerer ret til at råde over de kælder- og loftsrums, der er nødvendige til installeringen af et nyt varmeanlæg i ejendommen. Endelig foreslås i § 97, at lejerer 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 udlejerer eller dennes stedfortræder efter en af de nævnte bestemmelser har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, og lejerer modsætter sig dette, kan udlejerer hæve lejeaftalen. Dette kan dog kun ske, hvis de i bestemmelserne angivne krav til varsling er iagttaget.

Det er udlejerer, som har bevisbyrden for, at lejerer har modsat sig adgangen til det lejede. Udlejerer må ikke selv tiltvinge sig adgang til det lejede.

For at udlejerer kan hæve lejeaftalen, skal misligholdelsen være væsentlig, og ophævelsen skal være nået frem til lejerer, inden udlejerer har fået adgang, jf. den foreslåede § 94.

I stk. 1, nr. 4, foreslås, at udlejerer kan hæve lejeaftalen, når lejerer fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerer.

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.

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 lejemålet 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. det foreslåede § 94, stk. 1. Lejeren kan undgå ophævelse, hvis lejeren kan godtgøre, at lejeren er flyttet tilbage til lejemålet, inden udlejerens ophævelse når frem, jf. det foreslåede § 94, 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. det foreslåede § 25, stk. 1. Hvis lejeren ikke gør dette, kan det efter den foreslåede bestemmelse 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. det foreslåede § 25, 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. § 94, 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 det foreslåede § 26, 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 de foreslåede §§ 77 og 77 a. Bestemmelsen vil endvidere

kunne anvendes, hvis lejereren anvender lejemålet til korttidsudlejning uden forinden at have indhentet udlejerens samtykke.

Det er ikke i enhver situation, hvor lejereren helt eller delvist har overladt brugen af det lejede til en anden, at lejeaftalen kan hæves. Har lejereren fx lejet et værelse ud uden at have sendt udlejereren en kopi af fremlejeaftalen, vil lejereren som udgangspunkt kunne rette op på dette ved at fremsende kopi af fremlejeaftalen til udlejereren. Fremsendes den ønskede kopi ikke trods udlejerens påmindelse, vil fortsat undladelse heraf kunne føre til, at udlejereren kan ophæve lejeaftalen efter bestemmelsen.

Ophævelse forudsætter, at udlejereren 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 udlejereren har sendt en påmindelse til lejereren.

Hvis lejereren når at bringe det ulovlige forhold i orden, inden lejeforholdet ophæves, kan udlejereren ikke hæve lejeaftalen, jf. det foreslåede § 94, 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. Udlejereren 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 udlejereren hæver lejeaftalen over for lejereren, giver dette ikke den ulovlige fremlejetager adgang til at overtage lejemålet.

I stk. 1, nr. 7, foreslås, at udlejereren kan hæve lejeaftalen, når lejereren 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.

Det fremgår af bestemmelsen, at udlejereren kan hæve lejeaftalen, når lejereren har tilsidesat god skik og orden i ejendommen. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med det foreslåede § 27, stk. 1, hvorefter udlejereren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold, hvis lejereren tilsidesætter god skik og orden. Af samme bestemmelses stk. 2 fremgår, at lejereren 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.

Hvis lejereren væsentligt misligholder sin forpligtelse til at overholde god skik og orden, har udlejereren pligt til at hæve lejeaftalen. Ophævelse forudsætter, at udlejereren forinden har givet påmindelse til lejereren, og at lejerens fraflytning er påkrævet.

Efter de foreslåede regler i § 79 a, kan huslejenævnet behandle sager om husordensovertrædelser og gøre et lejeforhold betinget, hvis lejereren ikke overholder god skik og orden. Er forholdet tilstrækkelig groft, kan udlejereren opsige eller ophæve lejeaftalen, uden at husordensovertrædelser først har været indbragt for nævnet.

Der henvises i § 79 a til en række grunde, som kan danne grundlag for en ophævelse af lejeaftalen. Ophævelse kan således være begrundet i, at lejereren 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. § 79 a, stk. 1, nr. 10, og stk. 2, må sagen først indbringes for huslejenævnet. Hvis huslejenævnet gør lejemålet betinget efter den foreslåede § 79 b, stk. 1, nr. 1, og lejerens overtræder betingelserne, kan udlejerens hæve. 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 den foreslåede § 83, stk. 1, litra e, 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 § 79 a, 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. § 79 b, 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 den foreslåede § 79 b, 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 lejerer 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 § 27, stk. 1, 1. pkt., hvorefter udlejerer skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen, og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-i og l, nævnte tilfælde, gælder dels, når lejerer i strid med et forbud nedlagt i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i eller ved det lejede, og dels når lejerer straffes for i strid med et samlingsstedsforbud at have anvendt det lejede som samlingssted for en gruppe. Det betyder, at udlejerer vil skulle vurdere, om det er nødvendigt at skride til ophævelse af lejeaftalen for at skabe orden i ejendommen, hvis lejerer 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. det foreslåede § 94, stk. 1.

I stk. 1, nr. 10, foreslås, at udlejerer kan hæve lejeaftalen, når lejerer 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 lejerer 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 skærpende omstændigheder, salg af euforiserende stoffer, voldtægt og drab.

Det er en betingelse for ophævelsen, at lejerer 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 den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede § 30, 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.

Den foreslåede bestemmelse 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 indføjet, at der er tale om en bolig til lejerens 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 den foreslåede bestemmelse ikke påkrævet, at udlejerens giver lejeren en påmindelse, før der skrives til ophævelse af lejeaftalen.

I stk. 1, nr. 13, foreslås, at udlejerens kan hæve lejeaftalen, når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Den foreslåede bestemmelse omfatter handlinger, som ikke er omfattet af de øvrige numre i det foreslåede § 21.1, stk. 1. For at udlejerens 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 den foreslåede bestemmelse vil altid være konkret begrundet, og der kan ikke gives en generel beskrivelse af bestemmelsens anvendelsesområde. Bestemmelsen er blandt andet knyttet til lovens § 27, hvoraf fremgår, at udlejerens 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 den foreslåede bestemmelse kræves ikke en forudgående påmindelse fra udlejerens. 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 udlejerens eller andre lejere i ejendommen.

Bestemmelsen kan ikke alene finde anvendelse i eller på ejendommen, men kan også anvendes ved fx vold begået mod udlejerens uden for ejendommen.

I stk. 2 foreslås, at udlejerens 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 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 286 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 25.1. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Når udlejeren har konstateret, at lejerens har misligholdt sin betalingsforpligtelse, jf. stk. 1, nr. 1, ved ikke at have betalt sin husleje eller andre pligtige pengeydelse, skal udlejeren følge den foreslåede procedure for at kunne hæve lejeaftalen.

For en beskrivelse af de nærmere regler om, hvor husleje skal betales, henvises til den foreslåede § 32.

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. det foreslåede § 4, stk. 3.

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 lejeren. Udlejeren bærer risikoen for, at påkravet når frem til lejeren, og udlejeren skal kunne godtgøre, at påkrav er sendt til lejeren, hvis lejeren 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 lejers modtagelse af påkravet.

14-dages fristen regnes, fra påkravet er nået frem til lejeren. Påkravet anses for nået frem, når det eksempelvis anbringes i lejers postkasse eller smides gennem lejers brevsprække. Påkravet skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden 14-dagesfristens udløb.

Påkrav sendes til lejers sædvanlige adresse, medmindre parterne har aftalt, at post skal sendes til en anden adresse fx til lejers advokat.

Lejeren 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 pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og som er forfaldne. Det skal samtidig gøres helt klart for lejeren, at lejeaftalen kan ophæves, hvis det skyldige beløb ikke betales.

Ikke-pligtige pengeydelse kan som nævnt ikke danne grundlag for en ophævelse efter bestemmelsen. Hvis påkravet indeholder andre krav end pligtige pengeydelse eller betalinger, der kan sidestilles hermed, vil det som udgangspunkt være ugyldigt og vil ikke kunne danne grundlag for en udsættelsesforretning.

Skylder lejeren udlejeren flere beløb, og indbetaler lejeren en del af disse, har udlejeren pligt til at afskrive først på de for lejer mest bebyrdende fordringer. Det er udlejeren, som bærer risikoen for, at beløbet er korrekt beregnet i påkravsskrivelsen.

Det kan forekomme, at lejeren har et krav mod udlejeren, der kan modregnes i udlejers tilgodehavende. Det skal afgøres efter almindelige retsgrundsætninger, om lejeren 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 udlejer og lejer vedrører konnektionskrav, det vil sige, at begge 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 lejer har fået henstand med betalingen, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen på grund af restancen. Er der indgået en aftale om henstand med betalingen, må lejer derfor sikre sig, at parterne er enige om, at dette er tilfældet. Der kan således være situationer, hvor udlejer ved sin adfærd har tilkendegivet, at der kan betales for sent, uden at dette får konsekvenser. Hvis udlejer i perioder ser gennem fingre med lejerens forsinkede betaling af husleje, kan udlejer ud fra et passivitetssynspunkt miste retten til at ophæve lejeaftalen. Hvis udlejer ønsker at ændre herved, må udlejer gøre lejer klart, at forsinkelse med betalingen ikke vil blive accepteret fremover.

Udlejer 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 den foreslåede **§ 33**.

Bestemmelsen sikrer, at lejer har yderligere 14 dage til at indfri restancen, før ophævelse af lejeaftalen kan ske.

14-dages fristen beregnes som 14 kalenderdage efter den dag, hvor påkravet når frem til lejer. 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 lejer gøres kortere end de 14 dage. Der er derimod ikke noget til hinder for, at udlejer forlænger fristen. Har udlejer forlænget fristen, kan udlejer 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 udlejer afgive et nyt påkrav.

Baggrunden for, at udlejer 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 lejer ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejer. Med den foreslåede frist på 14 dage undgås således, at fx helt bagatelagtige forsinkelser med betalingen fra personer, som ellers betaler deres husleje, resulterer i en ophævelse af lejeaftalen.

Afgørende for, om udlejer 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 udlejer indtil kl. 24 den dag, påkravsfristen udløber.

Når fristen er udløbet, og lejereren forsat ikke har betalt det skyldige beløb, kan udlejeren hæve lejeaftalen. Der foreslås ikke nærmere regler for selve ophævelsesprocessen. Udlejeren skal 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. den foreslåede § 4, stk. 2.

For at hæve lejeaftalen skal udlejeren således give lejereren 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 lejereren inden fristens udløb. Afgørende er således, om ophævelsen er nået frem til lejereren, 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 lejereren 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 lejereren.

En ophævelse får virkning, når den når frem til lejereren. Udlejeren kan således tilbagekalde ophævelsen indtil dette tidspunkt.

Omvendt kan lejereren afværge en ophævelse trods klar forsinkelse med huslejebetalingen ved at betale inden det tidspunkt, hvor udlejerens meddelelse om, at lejeaftalen ophæves, er kommet frem til lejereren. Betaler lejereren til et pengeinstitut, blot få minutter før meddelelsen om ophævelse kommer frem til lejereren, kan lejeaftalen ikke hæves. Lejereren har bevisbyrden med hensyn til, at betaling er sket, inden ophævelsen er kommet frem til lejereren.

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 lejereren 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.

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.

Gebyret er fastsat til 286 kr. i 2020-niveau. Gebyret kan hvert år reguleres efter nettoprisindekset, jf. den foreslåede § 25.1. Udlejeren kan ikke opkræve et højere gebyr end det i loven angivne.

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 udlejerens 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 lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Bestemmelsen fastslår, at udlejerens i de lejeforhold, som er omfattet af den foreslåede bestemmelse, kun kan hæve aftalen i de situationer, som er opregnet i stk. 1, og såfremt lejeren 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 lejeren samtidig anvises en anden passende bolig. Den bolig, der anvises, kan være en ældrebolig, men der kan også anvises en institutionsplads, hvis lejeren fx på grund af psykisk sygdom har særligt behov herfor. Anvisningen vil kunne indankes for Ankestyrelsen.

Den foreslåede bestemmelse viderefører med enkelte sproglige og redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 93.

I stk. 1, nr. 3, foreslås dog den indholdsmæssige ændring, at udlejerens ud over de i gældende bestemmelse allerede nævnte situationer også kan hæve lejeaftalen, når lejeren modsætter sig, at udlejerens får adgang til det lejede, når udlejerens i forbindelse med indretning af tagboliger har behov for at råde over loftsrums.

Bortset fra denne ændring er der ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.21.1.1. og 2.21.2.1. i de almindelige bemærkninger.

Til § 21.2

Det fremgår af den gældende lejelovs § 94, stk. 1, at skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens ikke hæve lejeaftalen.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 94, stk. 2, at udlejerens ikke kan påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejerens hæver lejeaftalen.

I § 21.2, stk. 1, foreslås, at skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens 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 den foreslåede § 21.1, 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 lejerens. 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 lejerens 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 § 93, 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 lejerens 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 ophævelsestidspunktet, 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 § 21.1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Efter bestemmelsen har lejereren mulighed for at rette for sig, inden udlejerens meddelelse om ophævelse af lejeaftalen er kommet frem til lejereren. Lejereren 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 § 93, stk. 1, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen, hvis lejereren har rettet for sig, inden lejeaftalen ophæves. Det vil sige, at lejereren kan afværge en ophævelse trods klar misligholdelse, hvis lejereren på tidspunktet for ophævelsen ikke længere handler i strid med de gældende regler. Dette kan være tilfældet, hvis lejereren fx ikke længere benytter det lejede til andet end aftalt, eller hvor lejereren efter vanrøgt har bragt det lejede i stand.

Det er dog ikke i alle tilfælde, at lejereren har mulighed for at rette for sig. I nogle tilfælde vil udlejeren bevare sin hæveadgang, selv om lejereren efterfølgende har ændret adfærd og ikke længere misligholder i de situationer, der er omfattet af § 93, stk. 1, litra g-l. Dette kan fx være i det tilfælde, hvor lejereren har udøvet vold mod udlejeren.

Retten til at ophæve lejeaftalen kan falde væk af andre grunde, end at lejereren 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 med en redaktionel ændring den gældende lejelovs § 94. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.21.1.2. og 2.21.2.2. i de almindelige bemærkninger.

Til § 21.3

Efter den gældende lejelovs § 95, stk. 1, skal lejereren, når udlejeren hæver lejeaftalen, straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejereren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens 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 lejereren.

I § 21.3, stk. 1, foreslås, at når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejereren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejereren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejereren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Lejereren har således ikke som ved opsigelse ret til en vis frist for fraflytning. Der vil dog i praksis gives lejereren en ganske kort frist til at fraflytte. Lejemålet vil normalt anses for fraflyttet, når nøgler er afleveret.

Hvis lejerens 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 fra lejeaftalens ophævelse, selv om lejeren først fraflytter senere.

Ved sædvanligt varsel skal forstås det varsel, der er sædvanligt for den pågældende type lejemål, jf. den foreslåede § 86. 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 uopsigelse, 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 fragås 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. Det, som udlejeren indvinder eller burde have indvundet herved, skal fragås 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 anviser 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 lejereren. 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 varmeregnskabsår foretages aflæsning af varmemålere, kan der, hvis der er indgået aftale herom med lejereren, 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 lejereren frigøres før tid, kunne være mulighed for, at udlejeren kan få dækket udgiften hertil. Udgiften kan dog ikke overstige det beløb, lejereren skulle have betalt i leje m.v. i perioden indtil opsigelsesvarslets udløb.

Bestemmelsen viderefører med sproglige ændringer den gældende lejelovs § 95. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer af den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.21.1.3. og 2.21.2.3. i de almindelige bemærkninger.

Til § 21.4

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 lejereren end fastsat i § 95

I § 21.4. foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke kan 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 lejereren end fastsat i § 95.

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 med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 96. Der er ikke dermed tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

Der henvises til afsnit 2.21.1.4. og 2.21.2.4. i de almindelige bemærkninger.

Kapitel 22

Lejerens fraflytning

§ 22.1. 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 **§ 98**, kan sendes til.

§ 22.2. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. 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 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 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 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.

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

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

Stk. 2. Har lejeren med udlejerens samtykke efter **§ 28** foretaget ændringer af det lejede, kan udlejeren kun kræve reetablering, når udlejeren har taget forbehold herom, da denne meddelte samtykket.

Stk. 3. 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 udlejeren enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

§ 22.4. 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**, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Almindelige bemærkninger

2.22. Lejerens fraflytning

2.22.1. Gældende ret

I den gældende lejelovs kapitel XV er fastsat regler om lejerens fraflytning. Kapitlet regulerer de forpligtelser og rettigheder, som påhviler både lejeren og udlejeren, når det lejede skal fraflyttes.

Det følger af reglerne, at lejeren, når der er afgivet opsigelse, eller når lejeren af anden grund skal fraflytte, skal give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tidspunktet, som dog skal være mindst 2 timer hver anden dag på et tidspunkt, som er bekvemt for besigtigelse.

Lejeren skal tillige senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav efter § 98, kan sendes til.

Endelig skal lejeren fraflytte det lejede senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen og 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.

Lejeren har ret til at tage forbedringer, som lejeren har foretaget i det lejede med sig, når lejeren samtidig bringer det lejede i den stand, som lejeren overtog det i.

Har udlejeren givet samtykke til forbedringer, kan udlejeren alene kræve retablering, hvis udlejeren på tidspunktet for samtykkets afgivelse har taget forbehold for dette.

Udlejerens ret i forbindelse med lejerens fraflytning er efter gældende ret, at udlejeren kan gøre krav gældende over for lejeren, 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.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed, skal udlejeren senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, afholde flyttesyn for at kunne gøre krav gældende i forbindelse med lejerens fraflytning. Udlejeren skal indkalde skriftligt til dette flyttesyn med mindst 1 uges varsel, og der skal på synet udarbejdes en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejeren ved synet. Er lejeren ikke til stede på synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen, må udlejeren sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet.

Udlejer udlejeren alene én beboelseslejlighed, er udlejeren ikke forpligtet til at afholde flyttesyn, men skal gøre sit krav på istandsættelse gældende senest 14 dage efter fraflytningsdagen.

2.22.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

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. Ændringen er materiel, men af mindre væsentlig 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 ændringer i den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 22.1

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 97 om lejerens pligt til at give adgang til det lejede mindst 2 timer hver anden dag i et tidsrum, der er bekvemt for besigtigelse, når dette skal fraflyttes, samt om lejerens pligt til at oplyse hvortil meddelelser kan sendes.

I § 22.1, stk. 1, foreslås, at er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejerens give adgang til at bese det lejede. Lejerens 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 udlejerens eller dennes stedfortræder, når lejerens ikke er repræsenteret.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at udlejerens 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 udlejerens, og lejerens kan i henhold til udlejerens genudlejningspligt, jf. § 86, stk. 3, generelt forvente at lejemålet hurtigere kan genudlejes.

Bestemmelsen medfører, at udlejerens i tilfælde af lejerens fraflytning ikke skal varsle i henhold til varslingsreglerne i LL § 55 om varsling ved udlejerens adgang til det lejede. Udlejerens skal, selv om det er lejerens, der fastsætter tidspunktet, stadig tage hensyn til lejerens ved at give lejerens besked om, hvorvidt fremvisning rent faktisk vil finde sted på det af lejerens anviste tidspunkt, med et passende varsel. Dette betyder, at lejerens, 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 udlejerens og lejerens om, hvor ofte eller på hvilke tider af dagen det lejede skal være tilgængeligt. Efter bestemmelsen skal det lejede kunne bese mindst 2 timer hver anden hverdag.

Lejerens bestemmer således som udgangspunkt selv tidspunktet for fremvisning, både hvad angår dag og klokkeslæt. Tidspunktet skal dog være bekvemt for besigtigelse. Det betyder, at lejerens skal lægge besigtigelsen på tidspunkter, der tager hensyn til både udlejerens og en boligsøgendes mulighed for at deltage.

Giver lejerens ikke adgang som foreslået i bestemmelsen, er der i § 93, stk. 1, litra c, mulighed for, at udlejerens kan ophæve lejeforholdet. Lejerens kan tillige ifalde erstatningsansvar.

Bestemmelsens sidste punktum fastlægger, at lejerens ikke har pligt til at lade udlejerens forestå fremvisningen, så længe lejerens selv eller personer, denne bemyndiger hertil, kan forestå fremvisningen. Der er dog ikke noget til hinder for, at udlejerens deltager i en fremvisning, der udføres af lejerens, hvis lejerens er indforstået hermed.

Kan lejerens eller dennes repræsentant ikke fremvise det lejede, kan udlejerens 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 § 98, kan sendes til.

For at sikre, at udlejerens kan komme i kontakt med lejeren efter dennes fraflytning, foreslås, at lejeren forpligtes til senest 8 dage før fraflytning at oplyse udlejerens om en adresse, hvortil udlejerens kan fremsende meddelelser til lejeren, herunder indsigelser efter § 98, stk. 1.

Bestemmelsen er efter dens ordlyd ikke sanktioneret. Det må imidlertid lægges til grund, at udlejerens frist efter § 98, stk. 2, som udgangspunkt udskydes, såfremt lejeren 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 lejeren oplyser en e-mail adresse eller lignende. Det kan dog skærpe udlejerens handlepligt, jf. bemærkningerne til § 98, stk. 2.

Til § 22.2

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 98, stk. 1-5, om det lejedes stand, herunder lejeren's pligter, udlejerens krav samt flyttesyn mv. i forbindelse med lejeren's fraflytning. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

I § 22.2, stk. 1, foreslås, at det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningssdagen. 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 lejeren's vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori denne overtog det lejede.

Bestemmelsen fastlægger det deklatoriske udgangspunkt om, at det lejede af lejeren senest skal være fraflyttet kl. 12 på fraflytningssdagen. Dernæst fastlægges rammerne for udlejerens krav på istandsættelse i forbindelse med lejeren's fraflytning.

Formålet med bestemmelsen's 1. pkt. er at fastslå fraflytningstidspunktet, hvor der ikke mellem lejeren og udlejerens er aftalt et fraflytningstidspunkt. Bestemmelsen skal læses ses i sammenhæng med lejelovens § 86, 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.

Formålet med bestemmelsen's 2. og 3. pkt. er at fastlægge lejeren's istandsættelsespligt, når det lejede fraflyttes. Dette sker med udgangspunkt i den stand, som lejeren overtog det lejede i, idet lejeren skal aflevere det lejede i samme stand samtidig med, at lejeren kan ikke pålægges at aflevere i bedre stand.

Lejeren's istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning er udtryk for, at lejeren skal indhente den vedligeholdelse, som lejeren har forsømt i lejeperioden. Når det skal vurderes, om lejeren har forsømt sin vedligeholdelse, skal det vurderes, om der på fraflytningstidspunktet er vedligeholdelsesarbejder, som er påkrævede. Se nærmere herom i bemærkningerne til § X (vedligeholdelse).

Lejeren skal kun istandsætte de dele af det lejede, der er omfattet af lejeren's vedligeholdelsespligt i lejeperioden.

Udgangspunktet er i henhold til gældende lejelovs § 19, at udlejerens har hele vedligeholdelsespligten, bortset fra vedligeholdelse af låse og nøgler, jf. lejelovens § 20. Er

dette udgangspunkt ikke ved aftale fraveget, hæfter lejereren alene for istandsættelse af skader som følge af misligholdelse samt for vedligeholdelse af låse og nøgler.

Hvis lejereren som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller anden uforsvarlig adfærd forringer eller beskadiger det lejede, skal lejereren erstatte dette. Dette betegnes som misligholdelse af det lejede og omfatter også skader forvoldt af personer, som lejereren har givet adgang til det lejede.

Som eksempel på misligholdelse kan nævnes lejerens manglende oplysning til udlejereren om, at lakken på gulvet er nedslidt, hvor udlejereren har vedligeholdelsespligten for dette. Medfører dette forhold skade på gulvet, vil det være en tilsidesættelse af lejerens forpligtelse efter **LL § 25, stk. 3**, til at anmelde eventuelle skader i det lejede til udlejereren. Dette vil betyde, at lejereren bliver ansvarlig for den skade, som almindelig brug af gulvet forårsager.

Udgangspunktet kan være fraveget, ved at lejereren 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. Der henvises til bemærkningerne til **§ x** om fravigelse af vedligeholdelsespligten.

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 lejereren bevisbyrden for, at der er tale om en hændelig skade. Omvendt har udlejereren 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 lejereren ødelægger et gammelt og slidt gulvtæppe, og udlejereren derfor lægger et nyt gulvtæppe. Det er således ikke hensigten, at udlejereren skal opnå en berigelse ved lejerens betaling for istandsættelse, og lejereren skal derfor alene betale for værditabet.

I praksis opstår tvister om, hvorvidt en mangel er oprindelig, eller den er opstået 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 lejereren har påpeget manglen overfor udlejereren, og om udlejereren har afholdt indflytningssyn. Opremsningen er ikke udtømmende. Lejereren hæfter ikke for mangler, der var til stede ved overtagelsen, blot fordi denne ikke reklamerer over for udlejereren senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. den foreslåede **lejelovens § 14**, 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 lejereren ved fraflytning skal nyistandsætte lejemålet. Lejereren vil dog komme til at skulle nyistandsætte, såfremt denne overtager lejemålet nyistandsat, og det er påkrævet at vedligeholde lejemålet i sin helhed ved fraflytning. Er der efter tidligere gældende regler indgået aftale om nyistandsættelse, er denne dog stadig gyldig.

De foreslåede regler 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 **LL § 19, stk. 2.**

Lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning afhænger således af, om der er konkret behov for istandsættelse på fraflytningstidspunktet.

Lejeren kan ikke tilpligtes at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen. Dette hindrer ikke, at lejerens vedligeholdelsespligt kan vedrøre forbedringer, som udlejeren 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 lejeren kan aflevere dele af det lejedes uistandsat, og kompensere herfor ved at istandsætte andre dele mere end fornødent. Lejeren, der har istandsættelsesforpligtelse for fx vægge og gulv, må som det klare udgangspunkt sørge for, at vægge og gulv fremtræder vedligeholdte, uanset eventuel 'overistandsættelse' 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 lejeren 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. Lejeren 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. Lejeren 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 lejeren. 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 lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Bestemmelsen fastlægger fristen for, hvornår udlejer kan gøre krav gældende overfor lejer 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 udlejer kan ikke senere end 2 uger efter afholdelse af dette fremsætte krav om istandsættelse over for lejer. Samtidig begrænses den professionelle udlejer 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 deklatoriske 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 fraflytningssynets afholdelse. Disse udlejere skal gøre krav gældende over for lejer 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 lejer en forståelse af hvilke istandsættelsesarbejder, lejer skal betale for. Er kravet ikke tilstrækkelig klart, kan det ikke gøres gældende over for lejer, idet lejer 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 lejer 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 lejer mod bedre vidende oplyser den nye udlejer om, at lejer har fået samtykke fra den afdøde udlejer til, at lejer uden reetableringspligt måtte foretage ændringer af det lejede.

Når 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 udlejer har eller burde have konstateret manglen, eller udlejer er eller burde være blevet bevidst om lejerens svig.

Efter retspraksis løber 2-ugersfristen efter **1. pkt.** fra det tidspunkt, hvor lejer har overladt dispositionsretten over lejemålet til udlejer, hvilket typisk sker ved lejerens aflevering af nøglerne.

Det væsentlige i denne sammenhæng er overdragelsen af dispositionsretten. Dispositionsretten anses for overladt til udlejer, selv om lejer ikke har afleveret samtlige nøgler eller fjernet alt bohav.

2-ugersfristen kan efter omstændighederne også beregnes fra andre tidspunkter. Fraflytter lejer uden at aflevere nøglerne til udlejer, har retspraksis beregnet fristen fra det

tidspunkt, hvor udlejeren må siges at have fået dispositionsretten. Dette må i hvert fald være sket, når en ny lejer flytter ind.

Fraflytter lejereren ikke frivilligt, fastsættes fraflytningsdagen til dagen for den fysiske udsættelse ved hjælp af fogeden.

Fristen løber som nævnt ikke, før udlejeren 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. Udlejeren skal ikke løbende undersøge, om lejereren er fraflyttet, men der må senest ved opsigelsesperiodens udløb være en formodning for, at lejereren er fraflyttet, hvilket udlejeren må undersøge.

Bliver udlejeren på anden måde bekendt med, at lejereren 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.

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 **gældende lejelovs § 97, stk. 2**, ikke har 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 gældende lejelovs § 4, stk. 2.

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.

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 begyndte at løbe. Det er i praksis fastslået, at udlejerens krav i denne henseende er at se som en pligtmæssig reklamation, hvorfor det for udlejerens er tilstrækkeligt at dokumentere, at reklambrevet 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 foreslås, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejerens og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Den foreslåede bestemmelse pålægger professionelle udlejere at gennemføre et syn af lejligheden ved lejeren's fraflytning og har til formål sammen med stk. 4 at indføre en pligt for udlejerens 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 fraflytningssynets afholdelse.

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. Lejeren skal i den forbindelse indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel. Dette betyder, at udlejerens har 1 uge til at indkalde lejeren, efter at udlejerens 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 udlejerens, 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.

Formålet med flyttesynet er at fastslå, hvilke istandsættelsesarbejder lejeren hæfter for.

Lejeren kan bede en evt. beboerrepræsentation om at deltage ved flyttesynet, hvis lejeren ønsker dette.

I stk. 4 foreslås, at udlejerens 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. **gældende lejelovs § 4, stk. 2**.

Er lejeren ikke til stede ved fraflytningssynet, eller er lejeren til stede, men vil ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal udlejerens senest 2 uger efter synet sende fraflytningsrapporten til lejeren. Fristen beregnes på samme måde som under stk. 2. Fremsendelse af rapporten skal ske skriftligt, men kan også ske digitalt, medmindre en af parterne er undtaget fra digital kommunikation eller har frasagt sig digital kommunikation, jf. **gældende lejelovs § 4, stk. 2**.

Hvad angår fraflytningsrapporten, er det klare udgangspunkt, at lejeren's 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 udlejerens ikke har afholdt flyttesyn, indkaldt lejerens hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejerens. Udlejerens har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt.

Forslaget indebærer en beskyttelse af lejerens ved fraflytning, idet der med bestemmelsen sikres dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning.

Til 22.3

Bestemmelsen viderefører med redaktionelle ændringer den gældende lejelovs § 99 om lejerens ret til at fjerne forbedringer og pligt til at reetablere ved fraflytning. Der er ikke med det foreslåede tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand.

I § 22.3, *stk. 1*, foreslås, at forbedringer, som lejerens har foretaget, kun må fjernes, når lejerens 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 lejerens og ikke udlejerens. En forbedring tilhører udlejerens, hvis denne har forpligtet sig til at ville hæfte for den, uanset om udlejerens endnu ikke har betalt for den. Der henvises til bemærkningerne til *stk. 3*.

Fjerner lejerens inventar af ringe værdi for at indsætte eget inventar, kan lejerens stadig medtage det indsatte mod at erstatte udlejerens det tab, denne har lidt ved fjernelse af det oprindelige inventar.

Lejerens borttagelsesret er ikke afhængig af, at lejerens har overholdt LL § 28, hvorefter lejerens ikke uden udlejerens samtykke må foretage ændringer af det lejede.

Tager lejerens forbedringen med, er denne pligtig at reetablere standen inden forbedringen, medmindre andet er aftalt mellem lejerens og udlejerens.

I *stk. 2* foreslås, at har lejerens med udlejerens samtykke efter § 28 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejerens kun kræve reetablering, når udlejerens har taget forbehold herom, da denne meddelte samtykket.

Med den foreslåede bestemmelse 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 LL § 29 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 lejerer 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 udlejerer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve retablering.

En eventuel godtgørelse til den fraflyttende lejer for det udførte forbedringsarbejde betales af udlejerer, hvis arbejderne er færdiggjort på fraflytningstidspunktet. I modsat fald kan udlejerer efter forslaget kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve retablering, fx hvis dette er den billigste løsning for lejerer. Ved retablering har lejerer naturligvis ikke krav på nogen godtgørelse. Udlejerer kan efter forslaget foretage modregning i godtgørelsen for lejerers forpligtelser over for udlejerer. Den gældende bestemmelse i lejelovens § 29, stk. 3, om lejerers erstatningsansvar finder efter forslaget tilsvarende anvendelse på forbedringsarbejder m.v. omfattet af råderetten.

Udlejerer kan herudover vælge selv at færdiggøre forbedringsarbejderne. I dette tilfælde vil der ikke skulle udbetales godtgørelse, og udlejerer vil kunne beregne en forbedringsforhøjelse efter lovgivningens almindelige regler og opkræve denne ved genudlejning.

Til § 22.4

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 99 a om fravigeligheden af kapitlets bestemmelser.

I § 22.4 foreslås, at 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 kan fraviges til skade for lejerer.

Bestemmelsen fastlægger de regler i kapitlet, som ikke kan fraviges til skade for lejerer, hvilket som udgangspunkt vedrører to områder: Lejerers istandsættelsesforpligtelse og de særlige regler vedrørende flyttesyn for den professionelle udlejer.

Den foreslåede lejelovs § 98, stk. 1, 3. pkt. er efter bestemmelsen ufravigelig, hvilket betyder, at det ikke mellem udlejerer og lejerer kan aftales, at lejerer skal bringe det lejede i en bedre stand end den, lejerer overtog det i.

Efter den foreslåede lejelovs § 98, stk. 2, 1. pkt. er der i henhold til § 98, 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 lejerer. Tidligere indgåede gyldige fravigelser er dog stadig gyldige.

Henvisningen til den foreslåede lejelovs § 98, stk. 2, 1. pkt. angår kun flyttesynet efter den foreslåede lejelovs § 98, stk. 3. Den ikke-professionelle udlejer, kan altså godt med lejerer aftale en fravigelse af den foreslåede lejelovs § 98, stk. 2, 2. pkt. til skade for lejerer.

Kapitel 23

Beboerrepræsentation

§ 23.1. 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 bestrebe 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.

§ 23.2. 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 ubedte 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 kontinuert 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 udlejerer 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. Transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

§ 23.3. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejerer 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.

§ 23.4. Udlejerer skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, 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 udlejerer 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.

Stk. 2. 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 udlejerer har givet lejerer 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.

§ 23.5. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

2.23. Beboerrepræsentation

2.23.1. Gældende ret

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 62 kr. pr. m² bruttoetageareal (2019-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 99 kr. pr. m² bruttoetageareal (2019-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.

Ministeren har i 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, lejererne 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 foreslås derfor, at det pålægges udlejererne 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 udlejererne 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 truffede 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 udlejererne har givet lejerne meddelelse herom.

Udlejerens meddelelsespligt skal opfyldes skriftligt. Den skal indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal også indeholde kopi af den truffede afgørelse.

Udlejererne 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.

2.23.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslåede kapitel 23 viderefører med sproglige og redaktionelle ændringer reglerne i den gældende lejelovs kapitel XI om beboerrepræsentation.

Transport- og Boligministeriet vurderer det hensigtsmæssigt at flytte den gældende lejelovs § 65, stk. 2-4, om udlejerens 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 udlejerens 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 samhørende 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 samhørende 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.

Der henvises til lovforslagets kapitel 23.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 23.1.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende lejelovs § 65 om formålet med ordningen med beboerrepræsentation.

I § 23.1 foreslås, at formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejer og være forhandlingspart over for udlejer. 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 udlejer i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejer og beboerrepræsentanterne derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejer 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 udlejer,
- 3) blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen, og
- 4) blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Den foreslåede bestemmelse 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 udlejer, idet udlejer med ordningen kan kommunikere med beboerrepræsentanterne i stedet for med hver enkelt lejer. For lejerne indebærer ordningen den fordel, at dialogen med udlejer 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.

Der foreslås regler om udlejerens løbende orientering til 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 lejerreds, der er grundlaget for

beboerrepræsentationen. Reglerne er alene formuleret som hensigtserklæringer, som udlejerens bør iagttage efter nærmere aftale med beboerrepræsentanterne.

I loven foreslås endvidere fastsat flere bestemmelser, som giver beboerrepræsentanterne særlige kompetencer i visse spørgsmål. Der foreslås eksempelvis bestemmelser om, at beboerrepræsentationen på vegne af lejerne kan tiltræde lejeforhøjelser, jf. den foreslåede § 13 i boligreguleringsloven, som omhandler udlejerens varslings 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. den foreslåede BRL § 24.

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 de i loven foreslåede bestemmelser 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.

Til § 23.2.

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 dog ændret således, at ejendommene i alt skal have mindst 6 beboelseslejligheder.

I § 23.2 stk. 1, foreslås, at i ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Efter den foreslåede bestemmelse er antallet af beboelseslejligheder afgørende for, om ejendommen har en tilstrækkelig størrelse til, at der kan vælges en beboerrepræsentation i ejendommen. Blandede lejemål tælles med som beboelseslejligheder, hvorimod rene erhvervslejemål 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 lejeren kan også medlemmer af lejerens husstand vælges til beboerrepræsentant.

Hver enkelt beboelseslejlighed har én stemme, også selv om der står flere lejere på lejekontrakten. Den foreslåede bestemmelse 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 lejeren har fremlejet sin lejlighed. Indkaldelsen til beboermødet skal stiles til lejeren, 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 lejeren og kan eventuelt indeholde nærmere bestemmelse om, hvordan lejeren ønsker, at den befuldmægtigede skal stemme.

Udlejeren 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 lejerers vegne, herunder efter de i §§ 13 og 24 foreslåede regler.

Når en beboerrepræsentation er etableret, fortsætter den som udgangspunkt, indtil der træffes beslutning om at nedlægge denne. I de foreslåede 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. Den foreslåede bestemmelse 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 udlejerens. Talsmanden kan disponere på lejernes vegne indenfor den bemyndigelse, som lejerne har givet. Der foreslås ikke indsat særlige regler i loven om talsmandsordningen.

Udlejeren har ikke samme pligter i forhold til talsmanden, som udlejerens 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 udlejerens skal inddrage beboerrepræsentationen, ikke gælder i forhold til talsmanden. Udlejerens er fx ikke er forpligtet til at varsle talsmanden om iværksættelse af forbedringsarbejder.

Talsmanden har på lige fod med beboerrepræsentationen de beføjelser, som følger af den foreslåede **§ 23.1, 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 udlejerens.

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 udlejerens.

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 den foreslåede bestemmelse 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. det foreslåede *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 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 udbedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Da det for udlejerens kan være af stor betydning at vide, om der er en beboerrepræsentation i ejendommen eller ej, foreslås det, at udlejerens kan undersøge, om der fortsat er en beboerrepræsentation i ejendommen. Hvis udlejerens vil foretage en undersøgelse heraf, skal

udlejerer skrive til alle lejere i ejendommen og bede dem 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 udlejerer lægge til grund, at der ikke er beboerrepræsentation i ejendommen.

Hvis udlejerer ikke modtager nogen oplysninger fra lejerne, vil udlejerer som udgangspunkt kunne gå ud fra, at der ingen beboerrepræsentation er og vil næppe kunne mødes med indsigelser om, at udlejerer ikke har inddraget beboerrepræsentationen som foreskrevet i loven. Det er en forudsætning, at udlejerens henvendelse til lejerne som minimum lader forstå, at henvendelsen udspringer af det foreslåede stk. 5, og hvad retsvirkningen af eventuelt manglende svar fra lejerne er.

Den foreslåede adgang for udlejerer til at rette henvendelse til lejerne forudsætter, at udlejerer ikke er vidende om, at der er beboerrepræsentation i ejendommen. Udlejerer 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 den foreslåede bestemmelse 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.

Den foreslåede bestemmelse 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. den foreslåede **BRL § 4 a, stk. 2**, herunder ved fastsættelse af omkostningsbestemt leje, kan det være en fordel, at beboerrepræsentationen repræsenterer alle lejerne i ejendommene.

Bestemmelsen foreslås ændret i forhold til den gældende lejelovs § 64, stk. 7, hvorefter der stilles krav om, at ejendommene i alt har mindst 13 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.

Der henvises til den foreslåede **BRL § 4 a, stk. 2**, 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 udlejerer 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 udlejerens 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 transport-, bygnings- og boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

Der foreslås indsat en bemyndigelse for ministeren 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 udlejerens.

Der kan endelig fastsættes regler om beboerrepræsentationens pligter, herunder at de skal meddele udlejerens, hvem der er valgt som beboerrepræsentanter. Der kan endvidere fastsættes regler om, hvordan udlejerens gives oplysning om størrelsen af det beløb, der er besluttet, skal opkræves hos alle lejere til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentationens arbejde. Udlejerens opkræver beløbet sammen med huslejen og betaler beløbet videre til beboerrepræsentationen.

Til § 23.3.

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 67 om, at beboermødet kan vedtage en husorden for ejendommen, såfremt der er valgt beboerrepræsentation.

I § 23.3, *stk. 1*, foreslås, at er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Efter den foreslåede bestemmelse har lejerne ret til at vedtage en husorden på et beboermøde, som skal være gældende, medmindre udlejerens 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 udlejers 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 den foreslåede bestemmelse 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.

Til § 23.4

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 lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

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 truffede 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 lejereren meddelelse 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.

I § 23.4, stk. 1, foreslås, at udlejer inden for 2 uger fra den endelige afgørelse skal meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, 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 udlejer 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.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at samtlige lejere orienteres, når der konstateres ulovlige forhold i et lejeforhold i ejendommen. På den måde vil de øvrige lejere nemmere kunne påtale, hvis samme forhold gør sig gældende for deres lejeforhold.

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 lejeforhold, 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 lejeforhold, såsom fx byggetilladelser. Bestemmelsen indebærer, at meddelelsen skal gives til den beboerrepræsentation, som er oprettet i henhold til **kap. XI i den gældende lejelov**. Er der ikke oprettet en beboerrepræsentation i ejendommen, skal udlejer i stedet give meddelelsen til alle lejere i ejendommen.

For at lempe byrden for udlejerne foreslås det, at i lejeforhold, hvor der er beboerrepræsentation, kan forpligtelsen til at orientere lejerne opfyldes ved at give meddelelse til beboerrepræsentanterne.

Udlejer 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 **boligreguleringslovens § 43, stk. 2., og § 44, 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 fejllevering.

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 udlejeren har givet lejereren meddelelse herom.

Bestemmelsen specificerer de oplysninger, som udlejerens meddelelse til beboerrepræsentation-en 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 **lejelovens § 4, stk. 2**, 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 lejereren 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 lejereren har gjort indsigelse mod størrelsen af en lejeforhøjelse som følge af en forbedring efter **lejelovens § 58**, 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 lejereren, 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. Udlejeren 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 udlejeren har oplyst lejereren om, at oplysningerne gøres tilgængelige på den angivne måde. Det er en forudsætning for dette, at der kan ske digital kommunikation i lejeforholdet, jf. **lejelovens § 4, stk. 2**.

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 udlejeren 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 udlejeren 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.

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 straffeansvar på mange områder må være det primære.

Til § 23.5

Bestemmelsen viderefører den gældende lejelovs § 68 om, hvorvidt reglerne om beboerrepræsentation kan fraviges.

I § 23.5 foreslås, at reglerne i dette kapitel ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejer.

Den foreslåede bestemmelse 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 det i § 23.2, foreslåede krav til antallet af beboelseslejligheder i ejendommen, kan acceptere, at lejerne etablerer en beboerrepræsentation.

Kapitel 24

Tilbudspligt

§ 24.1. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne 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 **§ 10, stk. 2, 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.

§ 24.2. 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.

§ 24.3. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anpartar i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspligten 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.

§ 24.4. 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.

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 tilbudspligten efter § 102, 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.

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 udlejerens 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.

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

§ 24.6. Reglerne i §§ 100-104 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

Almindelige bemærkninger

2.4. Tilbudspligt

2.24.1. Gældende ret

I den gældende lejelovs §§ 100 – 105 er fastsat regler om tilbudspligt ved overdragelse af private udlejningsejendomme.

Det følger af bestemmelserne, at en ejendom, der helt eller delvist anvendes til beboelse, skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden udlejerens overdrager ejendommen til anden side. Tilbudspligten indebærer således, at før udlejerens 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 udlejerens har aftalt med en køber. Hvis lejerne overtager ejendommen, skal de oprette en andelsboligforening, der køber ejendommen.

Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på rene beboelsesejendomme, der indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Indeholder ejendommen erhvervslejemål, finder tilbudspligten anvendelse, når ejendommen indeholder mindst 13 beboelseslejligheder.

Tilbudspligten gælder ikke blot ved et almindeligt salg af ejendommen, men tillige når ejendommen overdrages ved gave, fusion eller mageskifte. Ligeledes indtræder tilbudspligten ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Der findes en række undtagelser fra tilbudspligten. Tilbudspligten kommer således ikke til anvendelse, hvis køberen af ejendommen er staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab, eller hvis køberen er udlejers ægtefælle eller en person, der er beslægtet eller besvogret med ejeren i op - eller nedadstigende linje m.m. Endvidere kommer tilbudspligten ikke til anvendelse, hvis køberen er en hidtidig medejer og heller ikke i visse tilfælde, hvis erhvervelsen af ejendommen sker ved arv.

Tilbudspligten opfyldes ved, at udlejeren sender et skriftligt tilbud til samtlige lejere. Udlejeren skal tilbyde lejerne at erhverve ejendommen på samme vilkår, som en hvilken som helst anden køber. Udlejeren skal dokumentere, at udlejeren til anden side kan opnå de vilkår, denne tilbyder lejerne at overtage ejendommen på. Udlejeren skal endvidere fremsende en række sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til lejelovgivningen.

Lejerne har, fra det tidspunkt de modtager ovennævnte oplysninger, en frist på minimum 10 uger til at træffe beslutning om, hvorvidt de vil erhverve ejendommen på andelsbasis. Såfremt juli måned indgår i 10-ugers-fristen, forlænges fristen med 1 måned, idet der skal ses bort fra juli.

Udlejeren kan afvise andelsboligforeningens accept af tilbuddet, hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Reglerne om tilbudspligt kan ikke fraviges til skade for lejer.

2.24.2. Transport-, Bygnings- 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 **§ 24.4, 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.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

*Til **§ 24.1.***

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 § 10, stk. 2, 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 § 24.1, 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 udlejerens 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. **BRL § 4 a**, 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 udlejet, 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 aktuelle brug, det vil sige den faktiske anvendelse af lokalerne 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, 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. Lader udlejereren derimod et beboelseslejemål overgå til erhverv, vil dette ikke hindre, at ejendommen fortsat anses for tilbudspligtig.

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.

Udlejereren kan ikke bringe sig ud af reglerne om tilbudspligt ved at anvende en beboelseslejlighed til værelsesudlejning uden forinden at have indhentet kommunalbestyrelsens samtykke efter **boligreguleringslovens § 47, 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 udlejereren og dermed er udlejet 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 § 10, stk. 2, 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 forslaget gælder fritagelsen for tilbudspligt dog ikke de udlejningsejendomme, som rent teknisk opdeles i ejerlejligheder, fordi der efter den 1. juni 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, jf. § 10, stk. 2, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at når en udlejningsejendom opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, 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 det foreslåede 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 henimod en mere varieret beboersammensætning i boligområdet. Opretholdelse af tilbudspligt i sådanne boligområder må forventes at modvirke disse bestræbelser.

Det fremgår af det i lovens § 1, stk. 4, 2. pkt., foreslåede, at der ikke er tilbudspligt ved overdragelse af udstøttede private plejeboliger.

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.

Den foreslåede bestemmelse 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.

Tilbudspligten 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.x og 2.24.2.x**.

Til § 24.2.

Efter den gældende lejelovs § 101, stk. 1, respekterer tilbudspligten 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 tilbudspligten bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.

I **§ 24.2** foreslås, 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.

Reglerne om tilbudspligt er som andre lovbestemte rettigheder efter lejeloven beskyttet mod enhver uden tinglysning. Som udgangspunkt er tilbudspligten 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 tilbudspligten. 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 tilbudspligt.

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 hjemfaldspligten er tinglyst før den 3. maj 1979. En hjemfaldsklausul er ikke til hinder for, at ejendommen skal tilbydes lejerne efter reglerne om tilbudspligt, men andelsboligforeningen må respektere, at der hviler en hjemfaldsklausul på ejendommen.

Bestemmelsen viderefører uden ændringer § 101, stk. 1, i den gældende lejelov om tilbudspligtens prioritetsstilling i forhold til andre køberettigheder over ejendommen.

Efter den gældende § 101, stk. 2, falder tilbudspligten bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Set i lyset af den foreslåede § 24.1, stk. 3, hvorefter reglerne om tilbudspligt 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.x. og 2.24.2.x.

Til § 24.3.

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 saneringsselskab, 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 § 24.3, 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 det foreslåede 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 anpartar 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 den foreslåede bestemmelse 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 bestemmelses 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.

Den i stk. 2, nr. 5, foreslåede bestemmelse 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.x. og 2.24.2.x.

Til § 24.4

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 § 24.4, 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 lejeforhold 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. § 24.6. 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 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 den foreslåede bestemmelse 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 § 102, 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 § 24.3, 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 udlejer 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 udlejer 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. det foreslåede stk. 1. Udlejer har risikoen for, at materialet når frem, hvorfor udlejer 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.

Med forslaget får udlejeren 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 lejerens. 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 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. den foreslåede § 4, stk. 2, 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 lejerens.

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 inden for 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.x. og 2.24.2.x.

Til § 24.5.

Efter den gældende lejelovs § 104 fastsættes regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, af justitsministeren.

I § 24.5 foreslås, at justitsministeren fastsætter regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt.

Som følge af den foreslåede bestemmelse 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. det foreslåede § 24.4, 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.x. og 2.24.2.x.

Til § 24.6.

Efter den gældende lejelovs § 105 kan reglerne i §§ 100-104 ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

I § 24.6 foreslås, at reglerne i §§ 24.1-24.5. ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejerens.

Bestemmelsen fastslår, at reglerne i kapitlet om tilbudspligt ikke kan fraviges til skade for lejerens. 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.x. og 2.24.2.x.

Kapitel 25

Regulering af beløb og beløbsgrænser

§ 25.1. De i (gældende BRL) § 5, stk. 2 og 3, § 7, stk. 4, (gældende LL) § 22, stk. 1, (gældende BRL) § 23, stk. 1, § 26, stk. 1, (gældende LL) § 62 a, stk. 5, § 65, stk. 2, § 66 a, § 93, stk. 2, nævnte beløb er opgjort 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. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. De i (gældende BRL) § 18, stk. 1, og § 18 b, 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.

Almindelige bemærkninger

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 2020-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 redaktioneller ændringer. Der er ikke dermed tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 25.1.

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 § 25.1, stk. 1, foreslås, at de i (gældende BRL) § 5, stk. 2 og 3, § 7, stk. 4, (gældende LL) § 22, stk. 1, (gældende BRL) § 23, stk. 1, § 26, stk. 1, (gældende LL) § 62 a, stk. 5, § 65, stk. 2, § 66 a, § 93, stk. 2, nævnte beløb er opgjort 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. 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 2020-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 (gældende BRL) § 18, stk. 1, og § 18 b, 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 § 18, stk. 1, og § 18 b, 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.

Kapitel 26

Ikrafttræden m.v.

§ 26.1. Loven træder i kraft den [dato].

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 (ÆL til BRL), § 5, stk. 3, i lov nr. 1090 af 17. december 2002 (ÆL til LL og BRL), § 7, stk. 3, i lov nr. 488 af 9. juni 2004 (ÆL til LL og BRL) § 5, stk. 3, i lov nr. 310 af 30. marts 2015 (ÆL til LL og BRL) samt § 4, stk. 2, i lov nr. 643 af 8. juni 2016 (ÆL til LL) finder fortsat anvendelse.

§ 26.2. 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.

§ 26.3. Kommunalbestyrelsen kan i [kvartal op til lovens ikrafttræden] træffe beslutning efter [§ X] med virkning fra lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af [år] 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 [§ X] i nærværende lov.

§ 26.4. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 26.1

I *stk. 1* foreslås, at loven træder i kraft den [dato].

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 (ÆL til BRL), § 5, stk. 3, i lov nr. 1090 af 17. december 2002 (ÆL til LL og BRL), § 7, stk. 3, i lov nr. 488 af 9. juni 2004 (ÆL til LL og BRL) samt § 5, stk. 3, i lov nr. 310 af 30. marts 2015 (ÆL til LL og BRL) 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 Grundejerns 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 lejemaal, hvortil der er en hensættelseskonto med en positiv saldo, før denne er udbetalt som følge af udførte forbedringsarbejder.

Til § 26.2

I § 26.2, 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 § 26.3

I § 26.3, stk. 1, foreslås, at kommunalbestyrelsen kan i [dato] træffe beslutning efter [§ X] med virkning fra lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen gør det muligt for kommunalbestyrelsen inden lovens ikrafttræden at træffe afgørelse om, hvorvidt kommunen skal være reguleret efter bestemmelserne herom, jf. den foreslåede bestemmelse [§ X], efter den foreslåede bestemmelse med virkning fra lovens ikrafttræden.

I stk. 2 foreslås, at har en kommunalbestyrelse inden udgangen af [år] 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 [§ X] 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 § 26.4

I § 26.4 foreslås, at loven i lighed med den gældende lejelov og boligreguleringslov ikke skal gælde for Færøerne og Grønland, fordi sagsområderne er overtaget.