

Udskriftsdato: 25. november 2024

2014/1 LSF 97 (Gældende)

**Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer
(Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)**

Ministerium: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Journalnummer: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
j.nr. 2013-2665

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 1 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 1 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, § 2 i lov nr. 901 af 4. juli 2013 og § 1 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter »gæster«: »og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål.«
2. I § 4 indsættes som stk. 8:
»Stk. 8. 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 udlejer 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 års-periode udløber.«
3. I § 7, stk. 2, 1. pkt., ændres »uopsigelighed,« til: »uopsigelighed eller«, og »eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning« udgår.
4. § 7, stk. 3 og 4, ophæves, og i stedet indsættes:
»Stk. 3. Lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler.«
5. § 9, stk. 2, ophæves og i stedet indsættes:
»Stk. 2. Udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.
Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
Stk. 4. Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejer er ansvarlig for.«
Stk. 3 bliver herefter stk. 5.
6. I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:
»1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejer uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.«

7. I § 18 indsættes efter »Reglerne i«: »§ 9, stk. 2-4, og«.

8. § 19, stk. 1, affattes således:

»Udlejerer 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 samt sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerer skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.«

9. I § 19, stk. 2, ændres »Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse« til: »Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse.«.

10. § 19, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejerer 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 udlejerer ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejen nedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes 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.

Stk. 4. Huslejenævnet kan 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.«

11. I § 21 ændres »udelukkende« til: »helt eller delvist« og »at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering« ændres til: »indvendig vedligeholdelse«.

12. I § 21 indsættes som 2. pkt.:

»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.«

13. I § 22, stk. 2, ændres »at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling« til: »indvendig vedligeholdelse«.

14. I § 22, stk. 3, 1. pkt., § 23, stk. 1, og § 23, stk. 2, 2. pkt., ændres »hvidtning, maling og tapetsering« til: »indvendig vedligeholdelse«.

15. I § 24 indsættes efter »Reglerne i«: »§ 19, stk. 2, og«, og som 2. pkt. indsættes:

»Det kan ikke aftales, at lejerer ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.«

16. I § 24 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Reglen i § 19, stk. 1, kan ikke fraviges til skade for lejerer 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.«

17. I § 29, stk. 9, 1. pkt., indsættes efter »hjælpemidler m.v.«: »i det lejede og efter udlejerens anvisning på ejendommens fællesarealer«, og »§ 102 i« udgår.

18. § 29, stk. 9, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Lejeren skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejeren. Lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejeren ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejeren kan nægte lejeren at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere«.

19. I § 32, 1. pkt., indsættes efter »her i landet«: »i form af en konto i et pengeinstitut«.

20. I § 34, stk. 1, indsættes efter 5. pkt.:

»Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejeren modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden.«

21. I § 34 indsættes som stk. 6:

»Stk. 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 forudbetalt leje og depositum i strid med § 34, stk. 1, 1. og 4. pkt.«

22. Overskriften til *kapitel VII* affattes således:

»Kapitel VII

Betaling for temperaturregulering, vand og el«.

23. §§ 36-46 ophæves, og i stedet indsættes:

»§ 36. Leverer udlejeren varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Er der, jf. § 41, stk. 2, truffet bestemmelse om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet.

Stk. 3. Udgifter til leverancer efter stk. 1 og 2 kan indeholdes i lejen ved lejeaftaler om

- 1) 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
- 2) enkelte værelser til beboelse.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 3 gælder ikke i det omfang, ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til måling af forbrug, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 5. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 2 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 37. Udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af brugsvand,
- 2) køling og
- 3) vand.

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

Stk. 3. I regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand samt i kølingsregnskabet kan udlejeren 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 varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 4. Udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er

gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Stk. 5. I vandregnskabet kan udlejeren medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Stk. 6. 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.

Stk. 7. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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.

§ 38. Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejeren efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 39. Medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 37, stk. 1, 1. pkt., 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.

§ 40. Udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 37, stk. 3, fordeles mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Stk. 2. Udgiften til koldt vand og køling, jf. § 37, stk. 3 og 5, kan kun medtages i regnskabet, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere, og udgiften fordeles på grundlag af disse.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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.

§ 41. Fordeles udgifterne til varme, jf. § 37, stk. 3 og 4, efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne, eller et flertal af lejerne, kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmfordelingsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til opvarmning af brugsvand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Stk. 2. Leverer udlejeren vand henholdsvis 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.

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

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret fordeling 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.

§ 42. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejereren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme og 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 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 og 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 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.

§ 43. 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.

§ 44. 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.

§ 45. Lejereren kan skriftligt 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 lejerers 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.

§ 45 a. Har lejereren 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 lejereren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejereren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejereren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

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

§ 45 b. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejereren ved udløbet af den i § 43 nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejereren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 43 nævnte frist, kan lejereren undlade at indbetale a conto-bidrag, indtil lejereren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

§ 45 c. 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 § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

§ 45 d. Bestemmelserne i §§ 36-45 c vedrørende varme og opvarmning af brugsvand finder tilsvarende anvendelse for andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejers leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Leverer udlejeren el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere.

Stk. 3. Udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan uanset stk. 1 kræve, at lejer 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.

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, § 37, stk. 3-5, og § 39, stk. 3, kan ikke fraviges.

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

24. I § 46 a, stk. 3, 1. pkt., ændres to steder »varmt vand« til: »opvarmning af brugsvand«.

25. I § 46 b, stk. 1, ændres »varmt vand« til: »opvarmning af brugsvand« og efter »regning« indsættes: », herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering«.

26. I § 46 b indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere el eller vand, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

27. I § 46 b, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes i 1. pkt. efter »lagt ud«: »efter stk. 1 og 2«.

28. I § 46 b, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres i 1. pkt. »stk. 2« til: »stk. 3«.

29. Kapitel VII B ophæves.

30. Kapitel VII C ophæves.

31. I § 47, stk. 1, 1. pkt., udgår »under iagttagelse af § 66«.

32. § 53, stk. 2, 2. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»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 lejerens.«

33. § 53, stk. 4, 3. pkt., og § 53, stk. 5, 3. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.«

34. I § 53, stk. 6, indsættes efter »omfattede lejemål kan«: »alene«, og »med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller« udgår.

35. I § 58, stk. 1, ændres »§ 66« til: »§ 65, stk. 2-4,«.

36. I § 58 a, stk. 6, 2. pkt., ændres »§§ 59 a og 66« til: »§ 59 a og § 65, stk. 2-4,«.

37. I § 59, stk. 5, 3. pkt., indsættes efter »stk. 3«: »og 6«.

38. §§ 59 a–59 f ophæves, og i stedet indsættes:

»§ 59 a. Huslejenævnet kan på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves i tilfælde omfattet af stk. 2-6.

Stk. 2. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejerens har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 3. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale, vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejerens har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 4. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen. Denne adgang gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger og for andelshavere, der på ansøgningstidspunktet ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Stk. 5. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Huslejenævnet kan forlange dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse.

Stk. 6. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, samt for udlejede lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse, iværksættes forbedringsarbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, der vil medføre en lejeforhøjelse. Huslejenævnets afgørelse skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

§ 59 b. Samtidig med indbringelse for nævnet efter § 59 a, stk. 2, skal udlejer fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Stk. 2. Har huslejenævnet givet forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2, eller 3, skal udlejer, hvis lejeren fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 5, 1. pkt.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter § 59 a, stk. 5, 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.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje efter § 59 a, stk. 2-6, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 5. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-6, skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

39. I § 62 b, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 59 a eller for ejendomme omfattet af kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter bestemmelserne i samme lovs § 25 a, stk. 2« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 1«.

40. § 63 ophæves.

41. Kapitel X A ophæves.

42. § 65 affattes således:

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

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

Stk. 2. Inden udlejeren i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, 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 iværksættelsen varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres 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.

Stk. 3. Hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, skal udlejeren senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Overholder udlejeren ikke forpligtelserne efter stk. 2 og 3, kan lejeforhøjelsen ikke opkræves.«

43. § 66 ophæves.

44. I § 73, stk. 3, 1. pkt., ændres »§ 25 a, stk. 3,« til: »§ 25 a, stk. 2,«.

45. § 74 a ophæves.

46. I § 75, stk. 3, 1. pkt., udgår », der har« og i stedet indsættes: »af en lejlighed, der delvist er udlejet til andet end beboelse, og har lejeren«.

47. I § 82 indsættes efter litra b som nyt litra:

»c) ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden. Reglen gælder dog kun 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,«.

Litra c bliver herefter litra d.

48. I § 82, litra c, der bliver litra d, ændres »disse,« til: »disse.«, og litra d ophæves.

49. § 84, litra a, 2. pkt., ophæves.

50. § 84, litra d, affattes således:

»d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået 1. januar 1980 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. pkt. er opfyldt, og hvis lejeren ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, stk. 1, litra a. Er lejeaftalen indgået 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.«

51. I § 86, stk. 1, 2. pkt., udgår »og d«.

52. I § 86, stk. 2, indsættes efter »§ 82, litra b«: »og c«.

53. I § 87, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 82, litra b«: »og c«.

54. § 98, stk. 2, ophæves og i stedet indsættes:

»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 for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3, fra fraflytningsdagen. 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 udlejerens 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 denne 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.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 6.

55. I § 99, stk. 3, indsættes efter »§ 63,«: »jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,«.

56. I § 99 a ændres »Reglen« til: »Reglerne«, og efter »§ 98, stk. 1, 3. pkt.,« indsættes: »stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5«.

57. § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

58. I § 106, nr. 7, ændres »varme og lign.« til: »temperaturregulering, vand og ek«, efter »herunder uenighed om a conto-bidrag« indsættes: », om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3,« og »og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om a conto-bidrag« udgår.

59. I § 106, nr. 8, udgår »tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2,«.

60. I § 106, nr. 9, udgår », og § 15 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene«.

61. I § 106 indsættes som nr. 11:

»11) Tvister om hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.«

62. I § 106 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11.«

63. I § 113 a, stk. 1, 1. pkt., og stk. 5, 1. pkt., ændres »eller« til: »og«.

64. I § 113 a, stk. 3, nr. 4, udgår »2 år eller« og i stedet indsættes: »2 år,«.

65. I § 113 a, stk. 3, nr. 5, udgår »10 år.« og i stedet indsættes: »10 år eller«.

66. I § 113 a, stk. 3, indsættes som nr. 6:

»6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.«

67. Efter § 113 b indsættes i kapitel XVIII A:

»§ 113 c. Huslejenævnet kan efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.«

68. § 119, stk. 2, ophæves.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, lov nr. 413 af 29. april 2013 og § 2 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 4, udgår », bortset fra §§ 21 og 22,«.

2. I § 4, stk. 5, 1. pkt., udgår: », 21, 22, stk. 1, 1. pkt. og stk. 3,«.

3. I § 5, stk. 4, 3. pkt., ændres »§ 22, stk. 1« til: »§ 106, nr. 3, i lov om leje«.

4. I § 5, stk. 4, 5. pkt., ændres »§ 22, stk. 3« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

5. § 6 ophæves.

6. I § 8, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »denne lov«: », jf. dog § 18 a, stk. 2«.

7. § 9, stk. 7, affattes således:

»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 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.«

8. Efter § 9 indsættes:

»§ 9 a. Udlejeren kan i stedet for regulering efter § 7 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen 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. 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 lovens § 15 a eller lejelovens § 53, stk. 2. Ved 2 års-periodens 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 års-periodens udløb. Hvis lejen ved 2 års-periodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 7, skal udlejeren med virkning fra tidspunktet for 2 års-periodens 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 § 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 § 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 års-periode.«

9. I § 12, stk. 1, 3. pkt., ændres »lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning« til: »det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse, dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse«, og 4. pkt. ophæves.

10. I § 13, stk. 1, 3. pkt., ændres »en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning« til: »oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse, dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse«, og i 4. pkt. ændres »det budget, som begrundet lejeforhøjelsen,« til: »varslingsskrivelsen«.

11. § 13, stk. 2, affattes således:

»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.«

12. § 13, stk. 3, 1.- 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes: »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.«

13. I § 13, stk. 4, ændres »henvendelse« til: »varsling efter stk. 2«.

14. § 15, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om a conto-bidrag til varme og lign., uenighed om a conto-bidrag til vand og uenighed om a conto-bidrag 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, 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«.

15. § 15 a affattes således:

»§ 15 a. Reglerne i §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, samt §§ 12-14 kan fraviges i de tilfælde, der er omfattet af § 53, stk. 3-6, i lov om leje.«

16. I § 16, stk. 1, 2. pkt., ændres »§§ 5-6« til: »§ 5«.

17. § 18, stk. 1, affattes således:

»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 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.«

18. § 18, stk. 3-5, ophæves og i stedet indsættes:

»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.«

19. Efter § 18 indsættes:

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

Stk. 2. Udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter §§ 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 lejerne indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.«

20. § 18 b, stk. 1, affattes således:

»I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end 2 beboelseslejligheder, skal udlejeren 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 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernets Investeringsfond, jf. kapitel III A.«

21. I § 18 b, stk. 7, 2. pkt., udgår »med fradrag af beløb efter § 18 d, stk. 1«.

22. § 18 d ophæves.

23. § 20, stk. 1 og 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter stk. 1.

24. § 21 ophæves.

25. § 22 affattes således:

»§ 22. Uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet.«

26. I § 22 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Udlejeren skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.«

27. § 22 c ophæves.

28. I § 24, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »beboerrepræsentation«: »under iagttagelse af reglerne i § 65, stk. 2 og 3, i lov om leje«.

29. I § 25 a, stk. 1, ændres »stk. 2« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 1, i lov om leje«.

30. I § 25 a ophæves stk. 2 og 4.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

31. §§ 25 b-25 f ophæves.

32. I § 27, stk. 5, 4. pkt., indsættes efter »§ 25 a«: » og § 59 a, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, i lov om leje«.

33. I § 36, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Etablerer flere kommuner efter § 35, stk. 1, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.«

34. § 39, stk. 1, ophæves og i stedet indsættes:

»§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 300 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 1, nr. 3, i lov om leje betales dog et beløb på 500 kr. Beløbene i 3. og 4. pkt. er fastsat i 2014-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.

Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2014-niveau og 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.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

35. I § 42, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 39, stk. 2« til: »§ 39, stk. 3«.

36. I § 60, stk. 1, 1. pkt., ændres: »§ 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2,« til: »§ 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, samt § 19, stk. 3, i lov om leje«.

37. I § 61, stk. 1, 3. pkt., ændres »3 mio.« til: »5 mio.«

38. I § 61, stk. 1, 1. og 8. pkt., ændres »renteindtægter« til: »finansindtægter«, og som 9. pkt. indsættes:
»Beløbet efter 3. pkt. 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.«

§ 3

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 17. september 2009, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt.«

2. § 2, stk. 4, ophæves.

3. § 9, stk. 2, 3. pkt., affattes således: »Ved udpantningen skal det af udlejeren til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.«, og 4. pkt. ophæves.

§ 4

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 50 e, stk. 1, nr. 2, ændres »§ 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 5«.

2. I § 50 g, stk. 2, nr. 2, ændres »§ 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 5«.

3. I § 54, stk. 5, 3. pkt., ændres »§ 22, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

4. I § 54 indsættes som stk. 8:

»Stk. 8. Stk. 4 og 5 gælder dog ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2015, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 65, stk. 2-4, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 42, træder dog i kraft den 1. januar 2016.

Stk. 3. For ejendomme, der pr. 1. juli 2015 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel X A i lov om leje, jf. § 1, nr. 41, udbetales det på kontoen efter § 63 a i samme lov indestående beløb efter

reglerne i kapitel X A i samme lov. Der kan ikke varsles forbedringsforhøjelse for ejendomme omfattet af 1. pkt. før indestående beløb på kontoen efter § 63 a i lov om leje er udbetalt. Huslejenævnet træffer afgørelse om tilsidesættelse af forbedringsforhøjelse opkrævet i strid med 2. pkt. For konti med negativ saldo fortsætter udlejerens med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b i lov om leje, indtil kontoen er udlignet. Når saldoen på kontoen er udbetalt eller udlignet, skal lejen nedsættes tilsvarende. Huslejenævnet træffer afgørelse om nedsættelse af lejen efter 4. pkt.

Stk. 4. § 1, nr. 10, finder ikke anvendelse på sager, der ikke er afsluttet ved huslejenævnet før lovens ikrafttræden. For disse sager finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 5. § 1, nr. 22 og 23, finder anvendelse på forbrugsregnskaber vedrørende udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, vand og køling, hvor forbrugsregnskabsåret begynder 1. juli 2015 eller senere. For forbrugsregnskaber, hvor forbrugsregnskabsåret begynder før 1. juli 2015, finder de hidtil gældende regler i kapitel VII, VII B og VII C i lov om leje anvendelse.

Stk. 6. § 1, nr. 32 og 34, finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, og på lejeaftaler indgået før lovens ikrafttræden, hvis der efter lovens ikrafttræden aftales ændringer i reguleringen af lejen.

Stk. 7. Uanset § 1, nr. 43, finder § 66, stk. 1, litra b, i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 14. august 2010, fortsat anvendelse indtil 1. januar 2016.

Stk. 8. § 1, nr. 47, finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 9. § 1, nr. 66, finder anvendelse på overtrædelser af § 6, stk. 1, i lov om leje, som finder sted efter lovens ikrafttræden, og på huslejenævnsafgørelser, som er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 10. § 2, nr. 21, får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter § 18 d i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund og formål
3. Lovforslagets indhold
 - 3.1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn
 - 3.1.1. Gældende regler
 - 3.1.2. Lovforslaget
 - 3.2. Normal istandsættelse ved fraflytning
 - 3.2.1. Gældende regler
 - 3.2.2. Lovforslaget
 - 3.3. Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler
 - 3.3.1. Gældende regler
 - 3.3.2. Lovforslaget
 - 3.4. Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentations kompetence
 - 3.4.1. Varslingsregler
 - 3.4.1.1. Gældende regler
 - 3.4.1.2. Lovforslaget
 - 3.4.2. Beboerrepræsentation
 - 3.4.2.1. Gældende regler
 - 3.4.2.2. Lovforslaget
 - 3.5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler
 - 3.5.1. Gældende regler
 - 3.5.2. Lovforslaget
 - 3.6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger
 - 3.6.1. Gældende regler
 - 3.6.2. Lovforslaget
 - 3.7. Nettoprisindeksregulering af lejen
 - 3.7.1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje
 - 3.7.1.1. Gældende regler
 - 3.7.1.2. Lovforslaget
 - 3.7.2. Trappeleje erstattes af nettoprisindeksregulering af lejen
 - 3.7.2.1. Gældende regler
 - 3.7.2.2. Lovforslaget
 - 3.8. Adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsig lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen
 - 3.8.1. Gældende regler
 - 3.8.2. Lovforslaget
 - 3.9. Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes
 - 3.9.1. Forhåndsgodkendelse
 - 3.9.1.1. Gældende regler
 - 3.9.1.2. Lovforslaget

- 3.9.2. Fri leje
 - 3.9.2.1. Gældende regler
 - 3.9.2.2. Lovforslaget
- 3.9.3. Huslejenævnets kompetence i sager om lejers vedligeholdelsespligt
 - 3.9.3.1. Gældende regler
 - 3.9.3.2. Lovforslaget
- 3.9.4. Depositum og forudbetaling af leje
 - 3.9.4.1. Gældende regler
 - 3.9.4.2. Lovforslaget
- 3.10. Udmøntning af forslag fra lejer- og udlejeorganisationernes enighedsliste
 - 3.10.1. Gældende regler
 - 3.10.2. Lovforslaget
- 3.11. Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen
 - 3.11.1. Gældende regler
 - 3.11.2. Lovforslaget
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 4.1. Indledning
 - 4.2. Forslag med huslejekonsekvenser
 - 4.3. Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling og omkostninger
 - 4.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser
- 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
- 6. Administrative konsekvenser for borgerne
- 7. Miljømæssige konsekvenser
- 8. Forhold til EU-retten
- 9. Hørte myndigheder, organisationer mv.
- 10. Sammenfattende skema

1. Indledning

Lovforslaget omfatter en udmøntning af det politiske forlig af 11. juni 2014 mellem regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v. Forliget indeholder en bred vifte af forslag, der bl.a. skal sikre lejerne mod urimelige økonomiske udgifter ved fraflytning og sikre udlejerne administrative lettelser, og som ikke samlet set forrykker den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere.

2. Lovforslagets baggrund og formål

Lejelovgivningen er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det har derfor - både politisk og blandt brugerne - været et ønske at forenkle lovgivningen.

På den baggrund har der siden 2005 været forhandlet med lejer- og udlejerorganisationerne om en modernisering og forenkling af lejelovgivningen. Fra lejersiden har deltaget Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger og BOSAM, mens udlejersiden har været repræsenteret af Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere.

Efter en omfattende gennemgang af lovgivningen, som ikke førte til en fælles indstilling om et forenklingforslag, blev det i december 2007 aftalt med de deltagende organisationer, at de uden ministeriets deltagelse skulle sammensætte og afpudse en skitse til et forslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som alle organisationer stod bag. Det blev i den forbindelse gjort klart, at en forudsætning

for, at forslagene efterfølgende kunne implementeres i et lovforslag, ville være, at de omfattede forslag havde så stor indholdsmæssig tyngde, at der kunne opnås en reel forenkling og modernisering.

Organisationerne fremkom efter et par forlængelser af forhandlingsfristen i oktober 2008 med en såkaldt »enighedsliste«, omfattende 57 punkter. »Enighedslisten« omfatter dels strukturforslag, herunder forslag om bestemmelsernes placering i forskellige love, samt forslag, der vedrører andet end forholdet mellem ejer og lejer, herunder forhandlingsproceduren mellem organisationerne og aflønning af huslejenævnsmedlemmer, dels materielle forslag til forenklinger, hvoraf enkelte kan implementeres administrativt.

Regeringen vurderer ikke, at listens forslag forenkler og moderniserer lovgivningen i et omfang, der kan opveje de ulemper i form af usikkerhed om den gældende retstilstand, som en sammenskrivning af lejelovgivningen vil medføre.

Organisationerne har derfor i flere omgange været indbudt til drøftelser af en samlet forslagspakke. Formålet hermed har dels været at opnå enighed om udmøntningen af enighedslistens forslag og dels at give tilstrækkelig substans til et forslag til en samlet lov ved at supplere organisationernes forhandlingsresultat på væsentlige problemområder.

Regeringen har siden sin tiltræden i 2011 gennemført sonderinger af en sidste mulighed for en udmøntning af organisationernes enighedspunkter i lovgivning. På baggrund af lejer- og udlejerorganisationernes tilbagemeldinger blev der aftalt et faseopdelt forhandlingsforløb, hvor man gennem 5 faser ville nå gennem en udmøntning af organisationernes enighedsliste og tilføre enighedslistens forslag tilstrækkelig indholdsmæssig tyngde.

De to første faser af forhandlingsforløbet omfattede udmøntning af materielle enighedspunkter i lovgivning. Faserne blev afsluttet med udgangen af 2012 med enighed om udmøntning i lovbestemmelser. Der var enighed om at lade enkelte punkter udgå, idet organisationerne ikke kunne anvise en finansiering heraf, der ikke medførte udgifter for det offentlige.

I maj 2013 blev organisationerne i overensstemmelse med det aftalte forhandlingsforløb præsenteret for de seks elementer, der ønskedes drøftet i fase 3 af det aftalte forhandlingsforløb. Elementerne omfatter - centreret om væsentligt forenklet og moderniserede regler for vedligeholdelse og for varsling af lejeforhøjelser - de 6 supplerende områder for forslag, der er medtaget i dette lovforslag.

BOSAM og Danmarks Lejerforeninger ønskede i modsætning til Lejernes Landsorganisation, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere ikke at fortsætte forhandlingerne om udmøntning af enighedslisten på dette grundlag. Det måtte derfor konstateres, at forhandlingerne med organisationerne var brudt sammen, og at der således ikke kunne opnås opbakning fra alle organisationer til et samlet lovforslag med tilstrækkelig tyngde til at opveje ulemperne ved en sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser i én lov.

På den baggrund har Folketingets partier været indkaldt til forhandlinger om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen, hvilket den 11. juni 2014 resulterede i indgåelsen af et bredt forlig mellem regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og SF herom.

Det har i den sammenhæng været et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes. I den forbindelse er partierne bag forliget enige om, at der ikke kan gennemføres væsentlige forenklinger, hvis der på forhånd ses bort fra enkeltforslag, der er af størst interesse for enten lejerne eller udlejerne. Balancen mellem lejere og udlejere skal efter forliget ikke opretholdes i det enkelte (del)forlag, men derimod i det samlede lovforslag, som således vil indeholde elementer, der hver for sig er til størst glæde for den ene af parterne i lejeforholdet.

Forliget omfatter overordnet et to-faset forløb for forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Første fase omfatter en ændring af lejeloven og boligreguleringsloven på et bredt udsnit af områder som beskrevet nedenfor. Heri indgår forslag til fjernelse af dublerende bestemmelser i de to love. I for-

længelse heraf omfatter anden fase en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Fase 1 af forliget udmøntes i dette lovforslag, der - udover en række punkter fra lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste, som parterne var enige om udmøntningen af - omfatter de elementer, der er omtalt nedenfor under pkt. 2.

Forliget omfatter ligeledes, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skal undersøge, hvordan der kan skabes større åbenhed om og overblik over huslejenævnenes afgørelser. Ministeriet vil i den forbindelse vurdere, hvordan man gennem yderligere tiltag kan sikre kvaliteten i huslejenævnsafgørelser, fx gennem udarbejdelse af skabeloner eller formularer for forskellige typer af typiske huslejenævnsafgørelser.

Herudover indgår det som en del af forliget, at der to år efter lovændringens ikrafttræden skal foretages en evaluering af, om den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede virkning.

Forligspartierne er enige om i evalueringen bl.a. at få vurderet, om ordningen med indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningssyn har medført et fald i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning, ligesom det skal undersøges, om begrænsningen af mulighederne for at aftale nyistandsættelse har begrænset de store flytteregninger, som ses i dag, og om begrænsningen har medført en forringelse af vedligeholdelsesstandarder.

Det skal i evalueringen ligeledes undersøges, om de initiativer, som iværksættes med henblik på at øge gennemsigtigheden omkring huslejenævnenes afgørelser, er tilstrækkelige, og om initiativerne med henblik på at styrke huslejenævns afgørelser, bruges af huslejenævnene. Det skal undersøges, om adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- eller andelsboliger medfører en øget anvendelse af muligheden for forhåndsgodkendelse og om ændringen har medført øget ventetid i sagsbehandlingen hos huslejenævnene.

Resultatet af evalueringen skal indgå i en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven i én lov i det omfang forligspartierne er enige om at foretage de ændringer, evalueringen peger på.

3. Lovforslagets indhold

3.1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

3.1.1. Gældende regler

Udlejeren har efter de gældende regler ikke pligt til at gennemføre et syn af lejligheden ved ind- eller fraflytning, ligesom udlejeren ikke har pligt til at udlevere indflytnings- eller fraflytningsrapport til lejer.

Hvis udlejeren sammen med lejereren i forbindelse med ind- eller fraflytning foretager syn af lejligheden, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i synet. Ved fraflytning skal beboerrepræsentationen dog kun indkaldes på lejerens begæring.

Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en indflytnings- henholdsvis fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lejereren have tilsendt kopi deraf.

Reglerne om inddragelse af beboerrepræsentationen ved ind- og fraflytning kan fraviges ved aftale, og manglende overholdelse af reglerne er ikke sanktioneret.

3.1.2. Lovforslaget

Uenighed om lejemålets stand ved fraflytning fører til mange konflikter mellem lejere og udlejere. Hver 5. af de sager, der behandles af huslejenævnene, vedrører således flytteopgørelser. Konflikterne bunder ofte i, at parterne ikke ved lejemålets start og afslutning får fastlagt lejemålets stand. Parterne får dermed ikke afstemt forventningerne til lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning.

For at nedbringe antallet af konflikter mellem lejere og udlejer foreslås det derfor, at udlejere af mere end én beboelseslejlighed skal indkalde lejerens til et syn af det lejede både ved lejerens ind- og fraflytning.

Det foreslås samtidig, at udlejeren på baggrund heraf skal udarbejde indflytnings- og fraflytningsrapport, der skal udleveres til lejerens.

Med henblik på at sikre, at reglerne overholdes, foreslås det, at udlejeren ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har overholdt kravet om at udlevere henholdsvis en ind- og en fraflytningsrapport til lejerens. Forudsætningen for at rejse krav om istandsættelse er således, at udlejeren har afholdt syn, indkaldt lejerens hertil, udarbejdet rapport og udleveret denne til lejerens.

Udlejers manglende overholdelse af reglerne må ikke medføre, at lejerens omkostningsfrit kan misligholde lejemålet efterfølgende. Det foreslås derfor, at det alene er krav om almindelig istandsættelse, der fortages ved manglende opfyldelse af kravene ved indflytning. Krav på baggrund af lejerens misligholdelse kan rejses som hidtil.

Med forslaget sikres lejerens en bedre beskyttelse med obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter. Samtidig sanktioneres udlejers manglende overholdelse af reglerne.

Som led i en forenkling foreslås det på den baggrund, at de gældende usanktionerede og fravigelige regler om inddragelse af beboerrepræsentationen ved ind og fraflytning ophæves. Lejerens vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ.

3.2. Normal istandsættelse ved fraflytning

3.2.1. Gældende regler

Efter de gældende regler kan lejemål udlejes nyistandsat med vilkår om, at lejerens skal aflevere det lejede i samme stand ved lejemålets ophør (aftale om nyistandsættelse).

I det omfang andet ikke er aftalt i lejeaftalen, omfatter en aftale om nyistandsættelse en total istandsættelse med maling. Endvidere omfatter aftaler om nyistandsættelse sædvanligvis afslibning og lakering af gulve.

Lejerens er i følge retspraksis forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uanset at lejerens kun har beboet lejemålet i en kortere periode, og lejemålet derfor fremstår nyistandsat ved lejerens fraflytning.

Parterne kan efter retspraksis gyldigt aftale, at lejerens har pligt til at istandsætte dele af det lejede ved fraflytning, selvom lejerens ikke har pligten til at vedligeholde de pågældende dele i boperioden.

3.2.2. Lovforslaget

Det er ikke rimeligt og hensigtsmæssigt, at udlejer kan kræve nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejerens, og det er samfundsøkonomisk en uhensigtsmæssig anvendelse af ressourcer, at lejerens skal nyistandsætte et lejemål, der er afleveret i vedligeholdet stand.

Det foreslås derfor at udelukke muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning, så lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning alene kan svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse.

Pligten afhænger herefter af, hvornår lejerens har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Forslaget betyder således, at muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes. Hvis lejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, skal parterne i stedet kunne aftale normal istandsættelse.

Forslaget indebærer, at der ved fraflytning af boligen gennemføres en normal istandsættelse for lejerens regning, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af »træ og jern«, samt mellemslibning og lakering af gulve.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at lejereren ved fraflytning kan komme til at foretage en vedligeholdelse, som lejereren ikke har pligt til løbende at foretage i boperioden.

Det foreslås derfor, at det ikke kan aftales, at lejereren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Lejereren vil dermed ved løbende vedligeholdelse kunne begrænse istandsættelsens omfang.

3.3. Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler

3.3.1. Gældende regler

Lejelovgivningen består af lejeloven og boligreguleringsloven. Lejeloven indeholder generelle regler for forholdet mellem udlejer og lejerne og gælder i det omfang, der ikke er regler i andre love, der indskrænker dens anvendelsesområde. Den almindelige lejefastsættelse foretages i forhold til det lejedes værdi.

Særlige regler er især fastsat i boligreguleringsloven, der gælder i omkring 3/4 af kommunerne, herunder de største kommuner. Lejefastsættelsen er omkostningsbestemt leje, ligesom der bl.a. er fastsat regler om udlejerens vedligeholdelsespligt, om hensættelser til vedligeholdelse og om binding af vedligeholdelseshensættelser i Grundejerns Investeringsfond.

Efter de gældende regler i lejelovens § 19 har udlejer pligt til at vedligeholde ejendommen indvendigt og udvendigt. Dog skal lejereren vedligeholde låse og nøgler.

Den indvendige vedligeholdelse omfatter maling, hvidtning og tapetsering, jf. lejelovens § 21. Begrebet »indvendig vedligeholdelse« er dog ikke brugt i loven. Udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse uanset, om det foregår i eller uden for lejligheden. Lovens vedligeholdelsesfordeling kan fraviges ved aftale efter lejelovens § 24.

Har udlejer pligten til indvendig vedligeholdelse, skal udlejer for rene beboelseslejemål løbende hensætte beløb hertil på en konto for indvendig vedligeholdelse, jf. lovens § 21.

Herudover findes i boligreguleringsloven en række yderligere regler om udvendig vedligeholdelse. Efter §§ 18 og 18 b skal der for ejendomme, der er omfattet af lovens kapitel II-IV, afsættes beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse på konti for udvendig vedligeholdelse (§ 18- og § 18 b-kontoen). Beløbet efter § 18 b indsættes på en bunden konto i Grundejerns Investeringsfond. Beløbene kan opkræves over lejen som et element i den omkostningsbestemte husleje.

Udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt er ikke begrænset af kontienes eventuelle udvisende. Pligten til vedligeholdelse relaterer sig alene til ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til lovens og aftalens krav.

Udlejer kan efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 18 d forøge de beløb, der afsættes til den bundne vedligeholdelseskonto, hvis det er nødvendigt for at gennemføre en 5-årig vedligeholdelsesplan. Det er dog en betingelse, at udlejer og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har vedtaget en 5-årig vedligeholdelsesplan, som udtrykkeligt angiver, hvilke arbejder der skal udføres, og størrelsen af den nødvendige forøgelse samt en tidsplan herfor. Lejelovgivningen indeholder ikke herudover regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Udlejer skal efter § 20 udarbejde særskilte årsregnskaber for hhv. §§ 18 og 18 b-kontoen. Efter de gældende regler har lejereren forskellige muligheder for at se disse regnskaber.

Efter boligreguleringslovens § 18, stk. 5, skal udlejer løbende med et halvt års mellemrum fremsende

regnskab for § 18-kontoen med kopi af bilag til beboerrepræsentanterne. Manglende overholdelse af reglen er ikke sanktioneret. Der findes ikke en tilsvarende regel for § 18 b-kontoen.

Udlejerens krav om omkostningsbestemt lejeforhøjelse skal efter de gældende regler i boligreguleringslovens §§ 12 og 13 være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. lovens § 20. Modtager lejerne eller beboerrepræsentationen ikke regnskabet, er kravet ugyldigt.

Har hverken lejerne eller beboerrepræsentanterne i løbet af det sidste år modtaget vedligeholdelsesregnskab efter de nævnte § 12 eller § 13, kan enhver af lejerne kræve at få udleveret en genpart af regnskabet. Lejeren eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene, jf. den gældende § 20, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra huslejenævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år vedrørende bl.a. boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, kan lejeren i henhold til det gældende § 22, stk. 2, kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende den i § 18 b nævnte konto, kan huslejenævnet forlange regnskaber og bilag fra Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond påser efter den gældende boligreguleringslovens § 22 a, stk. 3, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter lovens § 18 b.

Huslejenævnet i regulerede kommuner kan på en lejers begæring påbyde udlejeren at gennemføre manglende vedligeholdelse af ejendommen og fastsætte en frist for arbejderne gennemførelse, jf. boligreguleringslovens § 22, stk. 3. Gennemfører udlejeren ikke arbejderne rettidigt, kan Grundejernes Investeringsfond gennemføre arbejderne for udlejerens regning. Huslejenævnet kan bestemme, at huslejen skal nedsættes svarende til den forringede lejeværdi, indtil arbejderne er udført.

Efter de gældende regler har huslejenævnet i uregulerede kommuner ikke på tilsvarende måde kompetence til at pålægge udlejeren at udføre arbejderne inden for en fastsat tidsfrist, hvilket har den betydning, at Grundejernes Investeringsfond heller ikke kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejeren ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Lejelovens kapitel X A (§§63 a – 63 h) indeholder en ordning med hensættelser til forbedringer i ejendomme, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV. Ordningen omfatter ejendomme taget i brug før 1970, som indeholder mere end to beboelseslejligheder, hvor der for beboelseslejlighederne afsættes 15 kr./m² bruttoetageareal (1994-niveau). Beløbet skal bindes i Grundejernes Investeringsfond og kan kun bruges til forbedring af beboelseslejlighederne, dog fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger. Udlejeren kan få dækket hensættelserne over huslejen. Efter de gældende regler kan udlejeren, uanset reglerne i lejelovens kapitel X A, ensidigt gennemføre forbedringer af de pågældende ejendomme og opkræve forbedringsforhøjelse herfor.

3.3.2. Lovforslaget

De gældende regler for udvendig vedligeholdelse af ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, er komplicerede. Det gør det svært for parterne at få overblik over rettigheder og pligter på området. Som led i en forenkling foreslås det derfor at forenkle og modernisere reglerne.

Det er en udbredt misforståelse blandt både lejere og udlejere, at udlejers udvendige vedligeholdelsespligt i ejendomme, hvor der afsættes vedligeholdelsesmidler efter boligreguleringslovens §§ 18-18 b, er begrænset til indestående på de pågældende konti.

Det foreslås derfor, at det anføres udtrykkeligt i loven, at det er uden betydning for lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse, om der på ejendommens vedligeholdelseskonti er en positiv eller en negativ saldo.

Der vil som følge heraf ikke være behov for at opretholde kravet om, at udlejeren skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelses-kontiene overfor lejerne. Til gengæld skal udlejeren indsende oplysningerne til Grundejernes Investeringsfond, så lejerne kan se oplysningerne på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Med henblik på at sikre den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af store ejendomme i regulerede kommuner foreslås, at der etableres en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner.

Vedligeholdelsesplanen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder som fx udskiftning af tag og facaderenovering, der ligger ud over de typisk mindre løbende vedligeholdelsesarbejder. Planen skal udarbejdes i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentation.

Udlejers manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner sanktioneres ved at gøre udarbejdelsen til en betingelse for, at udlejeren kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Uenighed mellem lejere og udlejer om vedligeholdelsesplanen, herunder om udarbejdelse, afgøres af huslejenævnet.

Med forslaget sikres lejerne i højere grad, at den løbende vedligeholdelse af ejendommen, som lejerne har krav på og betaler for gennem lejen, kommer i faste rammer og gennemføres, når det er nødvendigt. Herved reduceres risikoen for, at manglende vedligeholdelse udvikler sig til større skader på ejendommen til gene for lejerne og til skade for en hensigtsmæssig ressourceanvendelse.

Udlejeren kan uanset reglerne i lejelovens kapitel X A ensidigt gennemføre forbedringer af de pågældende ejendomme og opkræve forbedringsforhøjelse herfor.

Med henblik på at forenkle og modernisere reglerne foreslås det derfor, at ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme ophæves.

Som led i udmøntningen af organisationernes enighedsliste foreslås det, at huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder og Grundejernes Investeringsfonds mulighed for efterfølgende at tvangsgennemføre arbejderne på lejerens begæring udvides til at gælde alle ejendomme. Det foreslås endvidere, at begrebet »indvendig vedligeholdelse« indføres i lejeloven med henblik på at klargøre forskellen mellem begreberne indvendig- og udvendig vedligeholdelse. Det foreslås endvidere, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at også lakering af gulve er omfattet af den indvendige vedligeholdelse. Endelig foreslås det, at ordningen vedrørende afsætning og anvendelse af beløb til indvendig vedligeholdelse udvides, så der også løbende skal afsættes beløb, når en lejlighed kun delvis er udlejet til beboelse.

3.4. Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentationens kompetence

3.4.1. Varssling

3.4.1.1. Gældende regler

Efter de gældende regler skal udlejeren følge bestemte regler, når der varsles omkostningsbestemt husleje-forhøjelse. Der er forskel på reglerne for ejendomme med hhv. uden beboerrepræsentation. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren i varslingen til de enkelte lejere oplyse, at det nye budget, som begrundes forhøjelsen, er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle bemærkninger.

Endvidere skal udlejeren forud for varslingen tilsende beboerrepræsentanterne huslejebudget og regnskab over de udgifter, som indgår i den omkostningsbestemte husleje samt opgørelse for ejendommens vedligeholdelseskonti. Beboerrepræsentanterne kan forlange kopi af bilag udleveret samt eventuel dokumentation, og udlejeren skal inden varslingen indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde. Disse regler er usanktionerede.

Endelig skal udlejeren senest samtidig med varslingen til lejerne fremsende en kopi af varslingskrivel-

sen med en redegørelse for budgetteringen med fornøden specifikation af posterne. Ligeledes skal beboerrepræsentanterne have udleveret et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelsesregnskab samt den senest udsendte saldomeddelelse fra Grundejernes Investeringsfond. Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af ovennævnte forlange, at udlejerer inden yderligere 3 uger udleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysning tillige med dokumentation vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet. Beboerrepræsentanterne skal tillige have oplysning om klageadgang. Ovennævnte krav til varslingen er gyldighedsbetingelser.

Både i ejendomme med og uden beboerrepræsentation skal varslingen indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Varslingen skal tillige vedlægges et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet. Endvidere skal kopi af den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på den udvendige vedligeholdelseskonto vedlægges. Endelig skal varslingen indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse.

3.4.1.2. Lovforslaget

Det foreslås at modernisere og forenkle varslingsreglerne. Dels begrænses udlejers administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje, dels afløses den nuværende, usanktionerede pligt til at indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde af en forhøring af beboerrepræsentanterne.

Som en væsentlig lempelse af reglerne foreslås kravet om, at udlejerer vedlægger vedligeholdelsesregnskab og saldomeddelelse som gyldighedsbetingelse, således ophævet. Forslaget skal ses i sammenhæng med præciseringen af, at udlejerens vedligeholdelsespligt er ubetinget. Det følger heraf, at udlejerens vedligeholdelsespligt skal opfyldes uanset saldoen på vedligeholdelseskontoen. Ejendommens lejere får mulighed for at se regnskabet for vedligeholdelseskontoen på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Endvidere foreslås det præciseret, at varslingen skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse, om dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse.

Endelig foreslås det, at der til varslingsproceduren i ejendomme med beboerrepræsentation skal knyttes en forhøring af beboerrepræsentanterne. Det foreslås derfor, at udlejerer senest 7 dage før varslingen til lejerne skal sende varslingen om lejeforhøjelse til beboerrepræsentanterne i ejendommen. Varslingen til beboerrepræsentanterne skal vedlægges kopi af varslingsskrivelsen til lejerne.

Varslingen til beboerrepræsentanterne skal endvidere indeholde oplysning om det gældende budget og om det nye budget med fornøden redegørelse for budgetposterne. Relevant for redegørelsen vil især være oplysning om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke de nævnte oplysninger, er varslingen ugyldig.

3.4.2. Beboerrepræsentation

3.4.2.1. Gældende regler

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 65 om beboerrepræsentationens rettigheder indeholder en række regler, som giver beboerrepræsentanterne ret til at få udleveret ejendommens driftsregnskab, at drøfte forskellige spørgsmål, at blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionær, at være rådgivende i bestemte relationer, at foreslå forbedringer, at føre tilsyn med planlægningen af alle større arbejder i ejendommen, at få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når sådanne arbejder er udført, og at få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen. Endvidere skal udlejerer holde beboerrepræsentanterne orienteret om lejerens klager over andre lejere samt om genudlejning i ejendommen.

Reglerne er alle uden sanktioner, hvilket indebærer, at beboerrepræsentanterne vil skulle rejse en

retssag, såfremt man vil gøre rettigheden gældende over for en udlejer, som ikke overholder reglerne. En sådan fremgangsmåde vurderes at være uhensigtsmæssig.

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 66 indeholder en række regler om beboerrepræsentanternes rettigheder. Det er således en gyldighedsbetingelse, at beboerrepræsentanterne høres med 3 ugers frist forud for udlejerens krav om lejeforhøjelse efter § 47 og forud for udlejerens iværksættelse af forbedringsarbejder, som vil medføre lejeforhøjelse. Udlejeren er ikke forpligtet til hverken helt eller delvist at følge de bemærkninger eller anvisninger, som beboerrepræsentanterne måtte fremkomme med.

Bestemmelsens stk. 2-4 indeholder regler om indkaldelse af beboerrepræsentanterne til orienteringsmøde i forbindelse med iværksættelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, hvor ombygningsudgiften overstiger 20 kr. pr m² bruttoetageareal. Endvidere skal udlejeren tilbyde, at beboerrepræsentanterne udpeger mindst én bydende, hvis de nævnte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udbydes i bunden licitation, og indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen. Endelig skal udlejeren under arbejdernes gennemførelse indkalde beboerrepræsentanterne til byggemøder og efterfølgende til afleveringsforretning og kontroleftersyn. Reglernes overholdelse er ikke sanktioneret.

Bestemmelsens stk. 5 og 6 indeholder regler om, at beboerrepræsentanterne hvert år skal indkaldes til en bygningsgennemgang sammen med udlejeren med henblik på at fastlægge en vedligeholdelsesplan, og om gennemførelse af uopsættelige arbejder uden overholdelse af fristen efter stk.1. Reglernes overholdelse er ikke sanktioneret.

3.4.2.2. Lovforslaget

Det foreslås at ændre lejelovens §§ 65 og 66 om beboerrepræsentanternes rettigheder, så de bliver enklere og klarere. Endvidere foreslås alene at videreføre regler, som er sanktionerede, bortset fra en formålsbestemmelse.

§ 65 foreslås således ændret og bestemmelsen udformet som en formålsbestemmelse i stedet for som en bestemmelse, der giver beboerrepræsentanterne rettigheder. De gældende regler er uden sanktion, og flere af reglerne tilføjer ikke beboerrepræsentanterne egentlige rettigheder. Hertil kommer, at de fleste er af en karakter, som ikke egner sig til sanktionering.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen omformuleres, så den indeholder en generel beskrivelse af formålet med beboerrepræsentation med det formål at tilskynde parterne i lejeforholdet til at indgå i et konstruktivt og frugtbart samarbejde. Et væsentligt formål med beboerrepræsentationsordningen er at lette samarbejdet imellem lejerne og udlejeren, idet udlejeren med ordningen kan kommunikere med beboerrepræsentanterne i stedet for hver enkelt lejer. For lejerne indebærer ordningen den fordel, at dialogen med udlejeren foregår via lejere, som har påtaget sig at repræsentere alle lejere, og dermed må formodes at sætte sig ind i de forhold, som er vigtige for lejerne i ejendomme.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen omformuleres, så den indeholder en generel beskrivelse af formålet med beboerrepræsentation. Hensigten hermed er at tilskynde parterne i lejeforholdet til at indgå i et konstruktivt og frugtbart samarbejde. Det indgår således i formålet at medvirke til, at der i de enkelte ejendomme skabes gode samarbejdsrelationer imellem lejerne og udlejeren, så konflikter så vidt muligt undgås.

I bestemmelsen er der udover formålsbestemmelsen foreslået nærmere regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i gennemførelsen af forbedringsarbejder. De foreslåede regler gælder for alle ejendomme, hvor der er oprettet beboerrepræsentation. Det er hensigten, at de foreslåede regler skal erstatte de gældende regler i § 66, som foreslås ophævet, jf. nærmere nedenfor.

Endvidere er det foreslået, at udlejeren i en ejendom med beboerrepræsentation, inden der varsles iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal indkalde beboerrepræsentanterne til et møde.

Mødet skal afholdes med henblik på, at udlejeren orienterer og drøfter de påtænkte forbedringsarbejder med beboerrepræsentanterne med udgangspunkt i det udarbejdede udbudsmateriale og et overslag over forbedringsforhøjelsen.

Det foreslåede svarer til den gældende § 66, stk. 2, idet beløbsgrænsen dog foreslås ændret fra 20 kr. pr. m² bruttoetageareal til forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Det er tillige foreslået, at udlejeren, hvis forbedringsarbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, i henhold til tilbudslovens § 4, stk. 3, senest på ovennævnte møde skal opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen. Det foreslåede svarer til den gældende § 65, stk. 3.

I tilknytning hertil foreslås, at sanktionen i tilfælde, hvor udlejeren ikke efterlever reglerne er, at lejeforhøjelse, der overstiger grænsebeløbet ikke gyldigt kan opkræves.

§ 66 foreslås ophævet. De gældende regler om beboerrepræsentanternes adgang til at ytre sig i forbindelse med krav om lejeforhøjelse efter lejelovens § 47 samt ved iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre lejeforhøjelse, foreslås erstattet af de foreslåede regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med iværksættelse af større forbedringsarbejder samt af de foreslåede regler om forhøring af beboerrepræsentanterne ved varsling af omkostningsbestemt husleje i store ejendomme.

De gældende regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i større arbejder i ejendommen foreslås erstattet af de foreslåede regler herom, jf. ovenfor. Endvidere foreslås reglerne om vedligeholdelsesgen- nemgang og -plan for ejendommen erstattet af den foreslåede ordning om inddragelse af beboerrepræsentanterne i ejendommens vedligeholdelse

3.5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler

3.5.1. Gældende regler

Efter de gældende regler i lejelovens § 113 a kan ejeren frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem, hvis ejeren 2 gange er idømt bøde- eller fængselsstraf efter lejelovens, boligreguleringslovens eller byfornyelseslovens regler.

Efter lejelovens § 6 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Overtrædelse af bestemmelsen straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Én dom for en overtrædelse af lejelovens § 6 om forbud mod dusør omfatter efter de gældende regler i lejelovgivningen ikke i sig selv sanktioner, der forhindrer den dømte i at udleje til beboelse efterfølgende.

3.5.2. Lovforslaget

Det foreslås at skærpe frakendelsesreglerne i lejelovens § 113 a i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6 for at forebygge, at der opkræves ulovlig dusør. Det foreslås således, at en ejer, der inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 6 og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal kunne frakendes administrationsretten.

3.6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger

3.6.1. Gældende regler

Siden 1. april 2013 har ejere af ejer- og andelsboliger, som kun ejer én bolig, som påtænkes udlejet, kunnet få en forhåndsgodkendelse af lejen fra huslejenævnene ved betaling af et beløb på 3.500 kr. pr. forhåndsgodkendelse.

Formålet med ordningen er at give »ikke-professionelle« udlejere mulighed for at sikre sig imod en uforudset lejenedsættelse eller mulighed for at vurdere, om en udlejning er formålstjenlig. En forhåndsgodkendelse er bindende. Huslejenævnet kan derfor ikke ved en senere sag imellem ejeren og den kommende lejer ændre lejen, medmindre der foreligger ændrede forhold.

Ordningen om forhåndsgodkendelse af lejen er finansieret ved fuld brugerbetaling.

Brugen af forhåndsgodkendelser har foreløbig været meget begrænset, hvilket kan skyldes, at brugerbetalingen på 3.500 kr. afholder målgruppen fra at få foretaget en forhåndsgodkendelse.

3.6.2. Lovforslaget

Med henblik på at give de »ikke-professionelle« udlejere bedre mulighed end hidtil for at sikre sig imod en uforudset lejenedsættelse samt mulighed for at vurdere, om en udlejning er formålstjenlig, foreslås det at reducere brugerbetalingen for forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger, så beløbet udgør 500 kr. pr. forhåndsgodkendelse.

Den foreslåede reduktion af prisen for forhåndsgodkendelser foreslås finansieret dels ved samtidig at hæve brugerbetalingen for at indbringe en sag for huslejenævnet fra 140 kr. til 300 kr., dels ved at indføre en ny betaling for tabte sager efter samme principper for tabte sager, som gælder for sager i f.eks. Forbrugerklagenævnet og en række andre klage- og ankenævn. Det foreslås således, at udlejere, der taber en sag ved huslejenævnet, skal bidrage til at betale sagens omkostninger med et beløb på 2.080 kr.

3.7. Nettoprisindeksregulering af lejen

3.7.1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje

3.7.1.1. Gældende regler

Efter de gældende regler om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven kan udlejer kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast.

Ejendommens nødvendige driftsudgifter kan være udgifter til renholdelse, administration, forsikringer, skatter og afgifter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til indvendig og udvendig vedligeholdelse af ejendommen.

Bestemmelserne om omkostningsbestemt husleje giver udlejeren adgang til at kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens driftsudgifter. Fald i ejendommens driftsudgifter medfører ikke, at udlejer af denne grund skal sætte lejen ned.

Efter de gældende regler er der knyttet en række formelle regler til varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser, hvorfor især mindre udlejere kan opleve varsling af lejeforhøjelse som forbundet med betydelige administrative byrder.

3.7.1.2. Lovforslaget

Det foreslås, at udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en 2-års-periode løbende reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Hermed forenkles fremgangsmåden ved varsling af huslejereguleringer.

Forslaget om indførelse af mulighed for at regulere lejen efter nettoprisindeks er særligt rettet mod mindre udlejere, der ikke har professionel hjælp til at administrere ejendommen. Det kan således være administrativt besværligt for udlejerne at varsle lejeforhøjelser efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje. Derfor foreslås det at give udlejerne mulighed for i stedet at vælge at regulere huslejen en gang om året efter nettoprisindeks, da dette vil kunne gøres på en enklere måde end varslinger af omkostningsbestemt husleje.

For at sikre, at spændet mellem den nettoindeksregulerede husleje og den husleje, som kan beregnes

efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje, ikke bliver alt for stort, foreslås det, at udlejer alene kan træffe beslutning om nettoprisindeksregulering for perioder på 2 år ad gangen. Der kan således hverken træffes beslutning om en kortere eller en længere periode end de 2 år.

Ved udløbet af perioden skal udlejeren igen beregne lejen omkostningsbestemt og sende denne beregning til lejeren. Viser det sig ved periodens udløb, at den nettoprisindeksregulerede leje er højere end den omkostningsbestemte leje, skal udlejer samtidig nedsætte lejen til den omkostningsbestemte leje for det kommende år. Viser det sig derimod ved periodens udløb, at den nettoprisindeksregulerede leje er lavere end den omkostningsbestemte leje, kan udlejer varsle og opkræve en lejeforhøjelse.

For at forhindre, at der reguleres efter både reglerne om omkostningsbestemt husleje og reglerne om nettoprisindeksregulering, foreslås endvidere, at udlejer tidligst kan opkræve lejeforhøjelse på baggrund af en nettoprisindeksregulering hos lejerne, når der er forløbet minimum 12 måneder siden seneste lejeforhøjelse varslet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje er trådt i kraft.

Derefter beslutter udlejer selv, om han vil påbegynde en ny periode med nettoprisindeksregulering.

Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for en del af lejen. Den del af lejen, der udgøres af skatter og afgifter samt det beregnede afkast af ejendommens værdi, kan ikke indgå i nettoprisindeksreguleringen. Disse beløb beregnes og reguleres fortsat efter de allerede gældende regler herom.

Dette hænger sammen med, at skatter og afgifter, herunder forbrugsafgifter, eksempelvis kan anvendes som adfærdsregulerende redskab, hvorfor de ikke nødvendigvis udvikler sig i samme takt som andre udgifter. Da de beløb, der løbende afsættes til vedligeholdelse, allerede i dag reguleres én gang årligt efter nettoprisindeks, vil udlejers beslutning om at regulere lejen efter nettoprisindeks ikke indebære ændringer i reguleringen af disse beløb.

Lejeforhøjelse som følge af nettoprisindeksregulering skal ligesom varslinger af lejeforhøjelse efter de gældende regler varsles for lejerne 3 måneder før, lejeforhøjelsen skal træde i kraft.

Der foreslås endelig indført en adgang for lejerne til at indbringe såvel varslinger efter nettoprisindeks som den beregning/varsling af omkostningsbestemt leje, som udlejer skal foretage efter udløbet af perioden, for huslejenævnet.

3.7.2. Trappeleje erstattes af nettoprisindeksregulering af lejen

3.7.2.1. Gældende regler

Både efter lejelovens og boligreguleringslovens regler har parterne ved lejeaftalens indgåelse mulighed for at træffe aftale om, at lejen skal udvikle sig på en bestemt måde. Det vil sige, at der er mulighed for at aftale lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter – de såkaldte trappelejeklausuler.

Trappelejeforhøjelser skal efter de gældende regler ske med et bestemt beløb, hvilket anses for opfyldt, hvis aftalen angiver lejestigningen eller den forhøjede leje som et bestemt beløb.

Endvidere skal forhøjelserne være knyttet til bestemte tidspunkter. Som følge heraf er der ikke krav om, at trappelejeforhøjelser skal varsles.

Forhøjelserne kan opkræves til de i lejeaftalen angivne tidspunkter.

En trappelejeaftale skal altid holdes inden for de rammer, lejelovgivningens lejefastsættelsesregler angiver. Aftalen kan således være ugyldig, i det omfang lejen kommer til at overstige den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

Trappelejekonstruktionen har derfor visse ulemper. Fastsætter udlejeren lejens udvikling over en periode for højt, kan lejerne kræve lejen sat ned, og udlejeren risikerer at skulle tilbagebetale leje. Fastsætter udlejeren lejen for lavt for at undgå lejenedsættelser, mister udlejeren lejeindtægter.

Hertil kommer, at der i retspraksis er uklarhed om de nærmere gyldighedsbetingelser for trappelejeklau-

suler, herunder om den nærmere forståelse af kravene om, at der skal foreligge aftale om »bestemte beløb« til »bestemte tidspunkter«.

Efter de gældende regler, kan det ikke aftales, at husleje reguleres i takt med udviklingen i nettoprisindekset, medmindre der er tale om en ejendom, hvor lejen kan fastsættes frit, jf. lejelovens § 53, stk. 3–5, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-3.

3.7.2.2. Lovforslaget

Som et led i forenklingen af lejelovgivningen foreslås, at muligheden for at indsætte en trappelejeklausul i lejeaftalen afskaffes og erstattes af en mulighed for at regulere lejen én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Med forslaget om indførelse af regulering af lejen efter nettoprisindeks indføres mulighed for at anvende et almindelig kendt reguleringsprincip, som er i trit med den generelle prisudvikling.

Med forslaget om at udbrede muligheden for at nettoprisindeksregulere husleje til alle lejeaftaler uanset lejefastsættelsesprincip, sikres, at værdien af den aftalte leje fastholdes.

Udlejerne får med forslaget og uanset lejefastsættelsesprincip mulighed for at indgå aftale med lejeren om at regulere lejen på en nem og overskuelig måde.

3.8. Adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsiges lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.

3.8.1. Gældende regler

Efter de gældende regler har en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en privat andelsboligforening ikke en generel adgang til at opsiges lejerforhold om en udlejet ejer- eller andelsbolig i de situationer, hvor ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

Der findes dog regler, som indeholder mulighed for at opsiges en lejer i en udlejet ejer- eller andelsbolig, jf. lejelovens § 83, litra a, jf. § 84. For at kunne opsiges en lejer efter disse bestemmelser er der imidlertid forskellige betingelser, som skal være opfyldt. Der gælder eksempelvis den begrænsning i opsigelsesretten, at opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen heraf skal der bl.a. tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og lejerens muligheder for at finde en anden passende bolig.

Er der tale om en udlejet ejerlejlighed, er der i lejelovens § 83, jf. § 84, litra a og d, samt lovens § 119, stk. 2, angivet en række yderligere betingelser for at kunne opsiges lejer, herunder at det ved lejeaftalens indgåelse er oplyst, at det lejede er en ejerlejlighed, og at den kan opsiges, hvis ejeren selv agter at bebo denne. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, kan lejeaftalen kun opsiges, hvis førnævnte krav er opfyldt, og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.

Som følge af disse forskellige krav kan der opstå usikkerhed om ejerens eller andelshaverens reelle muligheder for at opsiges lejer i den situation, hvor ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

3.8.2. Lovforslaget

For at fjerne den usikkerhed for andelshavere og ejere af ejerboliger, der kan være i dag for så vidt angår andelshaverens eller ejerens adgang til at opsiges lejeaftalen eller i forhold til at kunne påberåbe sig en aftale om tidsbegrænsning, foreslås det, at enkeltudlejere af ejerboliger og andelsboliger får adgang til at opsiges lejer med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at kunne benytte boligen.

Forslaget rettes mod de »uprofessionelle« udlejere, som ikke driver udlejning erhvervsmæssigt, og som kan være blevet bragt i en situation, hvor de har et ønske om selv at benytte den ejer- eller andelsbolig, som de har lejet ud, men hvor de som følge af de gældende regler på området ikke har mulighed herfor. Udlejere af flere boliger kan altså ikke benytte den foreslåede regel.

Afgørende for, om udlejeren kan opsige lejerens, er efter forslaget forholdene på opsigelsestidspunktet. Dette forhold indebærer, at ændringer i ejerens forhold i lejeperioden vil kunne få betydning for, om lejerens kan opsiges ubetinget med 1 års varsel. Har udlejeren således solgt udlejede boliger fra, så han kun udlejer én ejer- eller andelsbolig, vil dette indebære, at lejerens i den sidste bolig nu vil kunne opsiges med ét års varsel.

Der vil fortsat være mulighed for at indgå en tidsbegrænset lejeaftale, jf. lejelovens § 80. En tidsbegrænset lejeaftale er kendetegnet ved, at lejerens og udlejeren allerede ved lejeaftalens indgåelse har taget stilling til, hvor lang lejeperioden skal være. Sådanne aftaler skal som udgangspunkt ikke opsiges. De ophører uden videre ved den aftalte lejeperiodes udløb. Der er dog en række betingelser, som skal være opfyldt, for at udlejeren kan påberåbe sig, at lejeaftalen er tidsbegrænset. F.eks. skal udlejeren kunne godtgøre, at tidsbegrænsningen er begrundet i særlige forhold, og boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejeren's forhold.

Med forslaget får den andelshaver eller ejer af en ejerbolig, som har fået tilsidesat en tidsbegrænsning, mulighed for at opsige lejerens med 1 års varsel, hvis ejerens/andelshaverens selv ønsker at benytte boligen.

Ændringen gælder kun for lejeaftaler om en andels- eller ejerbolig, som indgås efter lovens ikrafttræden, jf. lovforslagets § 5, stk. 8.

3.9. Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes

Lejeloven regulerer generelt forholdet mellem udlejer og lejer i private beboelseslejemål. For beboelseslejemål i ejendomme, som er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende, finder denne lovs særlige regler om omkostningsbestemt husleje dog anvendelse forud for lejeloven.

De to love indeholder imidlertid en række ensbetydende bestemmelser, som regulerer identiske retsforhold i henholdsvis regulerede og uregulerede ejendomme. Som led i den generelle forenkling af lejelovgivningens foreslås det at ophæve parallelle bestemmelser i boligreguleringsloven, således at bestemmelserne alene står i lejeloven.

3.9.1. Forhåndsgodkendelse

I lejeloven findes bestemmelser om, at huslejenævnet i en række forskellige situationer kan forhåndsgodkende lejeforhøjelse for forbedringsarbejder. I boligreguleringsloven findes en række bestemmelser med det samme retsindhold. Som led i forenklingen foreslås reglerne om forhåndsgodkendelse i boligreguleringsloven ophævet. Samtidig foreslås det som led i forenklingen, at bestemmelserne om forhåndsgodkendelse i lejelovens §§ 59 a – 59 f sammenskrives.

3.9.1.1. Gældende regler

Udlejeren kan efter lejelovens § 59 a, stk. 1, og boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2, anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende lejens størrelse, inden udlejeren iværksætter forbedringsarbejder eller bygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder. Bestemmelserne er enslydende.

Efter lejelovens § 59 a, stk. 2, og boligreguleringslovens § 25 a, stk. 4, skal udlejeren samtidig med anmodningen om forhåndsgodkendelse til huslejenævnet fremsende oplysning om forbedringsarbejdernes art og størrelsen af den forventede lejeforhøjelse til de lejere, som vil blive berørt af de påtænkte arbejder. Bestemmelserne er enslydende.

Udlejeren kan efter lejelovens § 59 b, stk. 1-4, og § 59 e, stk. 1-4, samt boligreguleringslovens § 25 b, stk. 1-4, og § 25 e, stk. 1-4, anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende lejens størrelse i forbindelse med udlejerens ombygning af beboelseslejligheder efter den tidligere lov om privat byfornyelse og reglerne om aftalt boligforbedring i den tidligere lov om byfornyelse. samt efter den gældende lov om byfornyelse og udvikling af byer kapitel 6 a. Bestemmelserne i lejeloven og boligreguleringsloven er

enslydende bortset fra, at boligreguleringslovens § 25 b, stk. 4, 3. pkt., § 25 e, stk. 3, 2. pkt. indeholder en bestemmelse om, at huslejenævnet ikke senere kan ændre afgørelsen om forhåndsgodkendelse.

Udlejeren kan efter lejelovens § 59 c, stk. 1, og boligreguleringslovens § 25 c, stk. 1, 1. pkt., anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende lejens størrelse i forbindelse med udlejerens iværksættelse af ombygningsarbejder og indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været anvendt til beboelse. Disse bestemmelser er enslydende.

I boligreguleringslovens § 25 c, stk. 1, 2. pkt. er anført, at »Lejen fastsættes på baggrund af de forventede udgifter efter reglerne om lejefastsættelse for forbedrede lejemål i § 5, stk. 2.« Denne bestemmelse har ikke noget retligt indhold, men er alene af oplysende karakter.

I lejelovens § 59 c, stk. 2, og boligreguleringslovens § 25 c, stk. 2, er der fastsat bestemmelser om, at huslejenævnet, i sager omfattet af bestemmelsernes stk. 1, træffer afgørelse om, hvorvidt ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje, når ombygningen er udført. Bestemmelserne er enslydende.

Udlejeren af én privat andels- eller ejerbolig kan efter lejelovens § 59 d og boligreguleringslovens § 25 d anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende lejens størrelse. Bestemmelserne er enslydende.

Den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 25 b, stk. 5, og § 25 e, stk. 4, fastslår, at huslejenævnets afgørelser, kan indbringes for boligretten, idet der henvises til de almindeligt gældende regler om indbringelse for boligretten i samme lovs § 43 og § 44, stk. 1 og 6. Der er således tale om dobbeltregulering.

Efter de gældende bestemmelser i lejelovens § 59 f og boligreguleringslovens § 25 f skal huslejenævnet træffe afgørelse om forhåndsgodkendelse i situationer omfattet af samme lovs §§ 25 a - 25 e inden for en frist på 2 måneder efter nævnet har modtaget bemærkninger i forbindelse med partshøring efter § 39, stk. 2, eller svar på spørgsmål efter § 40, stk. 4, i boligreguleringsloven. Bestemmelserne er enslydende.

3.9.1.2. Lovforslaget

Det foreslås at ophæve bestemmelserne i boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2 og 4, således at bestemmelser om forhåndsgodkendelse af huslejen ved forbedringsarbejder alene fremgår af lejeloven.

Det foreslås endvidere at ophæve boligreguleringslovens § 25 b, stk. 1-4, og § 25 e, stk. 1-4, om forhåndsgodkendelse af lejen ved ombygning efter byfornyelseslovgivningen samt bestemmelsen i § 25 b, stk. 5, om indbringelse af huslejenævnets afgørelser om forhåndsgodkendelser for boligretten.

Endelig foreslås det at ophæve bestemmelserne i boligreguleringslovens § 25 c om forhåndsgodkendelse af lejen ved indretning af beboelseslejligheder i nypåbyggede tagetager, boligreguleringslovens § 25 d om forhåndsgodkendelse af lejen i private andels- og ejerboliger samt boligreguleringslovens § 25 f om frist for huslejenævnets afgørelse, således at disse bestemmelser alene fremgår af lejeloven.

3.9.2. Fri leje

I lejeloven findes bestemmelser om, at udlejeren i en række forskellige situationer har mulighed for at fastsætte en fri husleje for beboelseslejligheder, bestemmelser om lejeforhøjelse i lejemål med fri husleje samt bestemmelser om huslejenævnets kompetence i forhold til disse lejemål. Næsten identiske bestemmelser findes i boligreguleringsloven. Som led i forenklingen foreslås de identiske bestemmelser om fri husleje i boligreguleringsloven ophævet.

3.9.2.1. Gældende regler

I lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, er fastsat bestemmelser om, at udlejeren har mulighed for at fastsætte en fri leje for beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991. Bestemmelserne er enslydende.

Udlejeren har efter lejelovens § 53, stk. 4 og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 2, mulighed for at fast-

sætte fri leje for beboelseslejligheder, der lovligt har været benyttet eller indrettet til erhvervsformål den 31. december 1991 eller tidligere. Bestemmelserne er enslydende bortset fra, at boligreguleringslovens § 15 a, stk. 2, 3. pkt., indeholder en bestemmelse om, at boligreguleringslovens § 11, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på de omhandlede erhvervslejemål. Boligreguleringslovens § 11, stk. 1, fastsætter, at der for lejemål, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens kapitel II samt for udlejede enkeltværelser, som er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, skal optages en lejeværdi på budgettet, der svarer til lejemålets andel af ejendommens driftsudgifter og afkast.

Udlejer har efter lejelovens § 53, stk. 5, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3, mulighed for at fastsætte fri leje 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 for beboelseslejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, som har fået byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Bestemmelserne er enslydende bortset fra, at boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3, 3. pkt. indeholder en bestemmelse om, at boligreguleringslovens § 11, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på de omhandlede lejemål i nypåbyggede tagetager. Boligreguleringslovens § 11, stk. 1, fastsætter, at der for lejemål, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens kapitel II samt for udlejede enkeltværelser, som er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, skal optages en lejeværdi på budgettet, der svarer til lejemålets andel af ejendommens driftsudgifter og afkast.

I lejelovens § 53, stk. 6, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, er fastsat bestemmelser om, at udlejer for de lejemål, der er omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse i lejelovens § 53, stk. 3-5, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-3, kan kræve lejeforhøjelse på grundlag af en aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks. Lejeforhøjelsen kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer. Bestemmelserne er enslydende.

Efter boligreguleringslovens § 15 a, stk. 5, kan huslejenævnet på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af § 15 a, stk. 1, 2 eller 3 er rimelig i medfør af § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område, der vedrører tilsidesættelse af bebyrdende aftaler eller aftalevilkår.

Der findes en tilsvarende bestemmelse knyttet til lejelovens § 53, jf. lejelovens § 106, nr. 6.

3.9.2.2. Lovforslaget

Det foreslås at boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-5, ophæves og erstattes af en nyaffattelse af § 15 a, der dels skal give hjemmel til, at reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-14 om lejefastsættelse for regulerede ejendomme kan fraviges i situationer, som nævnt i lejelovens § 53, stk. 3-6, dels bibeholde bestemmelsen i den nugældende boligreguleringslovs § 15 a, stk. 2, 3. pkt. og stk. 3, 3. pkt. om, at der for lejemål, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens kapitel II samt for udlejede enkeltværelser, som er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, skal optages en lejeværdi på budgettet, der svarer til lejemålets andel af ejendommens driftsudgifter og afkast.

3.9.3. Huslejenævnets kompetence i sager om lejers vedligeholdelsespligt

3.9.3.1. Gældende regler

I lejelovens § 106 er fastsat bestemmelser om huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i en lang række tvister mellem udlejer og lejere. Bestemmelsen omfatter bl.a. tvister om lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning samt om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

I boligreguleringslovens § 21 er fastsat bestemmelser om, at uenighed om netop lejerens pligt til

renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning samt om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning, afgøres af huslejenævnet.

Lejelovens § 106 dækker således anvendelsesområdet for boligreguleringslovens § 21.

3.9.3.2. Lovforslaget

Det foreslås, at ophæve boligreguleringslovens § 21, således at tvister mellem udlejer og lejere i regulerede ejendomme behandles efter reglerne i lejelovens § 106.

3.9.4. Depositum og forudbetaling af leje

3.9.4.1. Gældende regler

I lejelovens § 34, stk.1, 1. og 4. pkt., er fastsat bestemmelser om udlejerens mulighed for at opkræve depositum og forudbetalt leje af lejer.

I boligreguleringslovens § 6 er fastsat identiske bestemmelser om udlejerens mulighed for at opkræve depositum og forudbetalt leje.

Efter de gældende regler er overtrædelse af boligreguleringslovens § 6 straffebelagt i henhold til boligreguleringslovens § 16, stk.1, 2. pkt.

3.9.4.2. Lovforslaget

Det foreslås at ophæve boligreguleringslovens § 6 som overflødig, således at reglerne om opkrævning af depositum og forudbetaling af leje alene fremgår af lejelovens § 34, stk. 1, 1. og 4. pkt.

Med henblik på at fastholde en uændret retstilstand for udlejere af beboelseslejligheder og enkeltværelser i regulerede ejendomme, foreslås det at indsætte en straffebestemmelse i lejelovens § 34, som svarer til den gældende boligreguleringslovs § 16, stk. 1, 2. pkt. Bestemmelsen indebærer, at udlejere af regulerede lejemaal, som aftaler leje eller lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejer end fastsat i lejelovens § 34, stk. 1, 1. pkt., om opkrævning af depositum og 4. pkt. om forudbetalt leje, kan straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder.

3.10. Udmøntning af forslag fra lejer- og udlejeorganisationernes enighedsliste

Forslaget omfatter en udmøntning af enighedspunkter fra udlejer- og lejerorganisationernes enighedsliste, jf. bemærkningerne ovenfor om forslagets baggrund og formål. En del af punkterne indgår i andre elementer af lovforslaget, hvor de er nærmere beskrevet. Disse vedrører enighedspunkter om vedligeholdelse, herunder gennemførelse af vedligeholdelsespåbud, og varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser.

De resterende enighedspunkter vedrører en række ændringer af forskellige områder af lejelovgivningen. Punkterne omfatter dels mere tekniske ændringer, herunder ophævelse af bestemmelser, der ikke længere har praktisk betydning, sammenskrivning af bestemmelser samt forhold om udpegning af medlemmer til fælleskommunale huslejenævn, dels indholdsmæssige forenklinger. De sidstnævnte ændringer omtales nærmere nedenfor, mens der for så vidt angår de øvrige forslag, der udmønter punkter fra enighedslisten, henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

3.10.1. Gældende regler

Efter de gældende regler har udlejer ikke mulighed for at få refunderet sine udgifter til forbrugsleverancer til lejerne ud over lejen, medmindre der er en særlig lovhjemmel hertil.

En sådan hjemmel til at kræve udgifter til leverancer af varme, vand og køling refunderet findes i lejelovens kapitel VII, VII B og VII C.

Lejelovens kapitel VII vedrører udlejerens muligheder for ud over lejen at kræve betaling fra lejerne for

leverancer af varme og opvarmning af brugsvand. Reglerne finder tilsvarende anvendelse på udlejerens leverance af el til opvarmning og el til lejerens individuelle brug af el til andet formål end opvarmning.

Tilsvarende indeholder lejelovens kapitel VII B bestemmelser om udlejerens leverance af koldt vand, herunder om udlejerens mulighed for at få refunderet sine udgifter til vandleverancer til lejerne, herunder vandaflædningsudgifter, hvis der er installeret målere i lejemålene.

Reglerne i lejelovens kapitel VII C vedrører udlejerens leverance af køling, herunder om udlejerens mulighed for at få refunderet sine udgifter til leverancer af køling til lejerne, hvis der er installeret målere i lejemålene.

I lejelovens bestemmelser om udlejerens levering af el og vand, er der udtrykkelig taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el og vand til ejendommen. Der findes ikke en tilsvarende mulighed for så vidt angår energi til opvarmning eller køling.

Efter de gældende regler træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om henholdsvis lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning og i sag om tilbagebetaling af depositum. Reglerne har medført en praksis ved nogle huslejenævn, hvor nævnene tager stilling til, hvilke istandsættelsesarbejder der skal gennemføres, men kun tager stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne i forbindelse med sager om tilbagebetaling af depositum.

Efter de gældende regler har lejeren af en beboelseslejlighed eller et enkeltværelse ret til at installere hjælpemidler m.v. efter lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Der er ikke i lejeloven taget stilling til, i hvilket omfang installation kan foretages uden for det lejede.

3.10.2. Lovforslaget

Med henblik på at gøre bestemmelserne om udlejerens forbrugsleverancer lettere at overskue foreslås det at samle bestemmelserne om udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, af koldt vand, af køling og af el til andet end opvarmning i ét kapitel. Herved gøres det muligt i videst muligt omfang at anvende samme regler for de forskellige forbrugstyper uden herved at ændre de særlige regler, der gælder for de enkelte forbrugstyper.

Det foreslås som led heri, at kapitel VII B, der omhandler udlejerens leverance af koldt vand m.v., og kapitel VII C, der omhandler udlejerens leverance af køling m.v., ophæves.

I lejelovens bestemmelser om udlejerens levering af el og vand, er der udtrykkelig taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el til ejendommen, hvis elforsyningen er blevet afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren. Det foreslås, at der etableres en mulighed for, at kommunalbestyrelsen også kan vælge at indfri en restance, der er til hinder for fortsat levering af energi til opvarmning.

Der foreslås, at der etableres mulighed for, at kommunen kan indfri restancer for at sikre ejendommens forsyning med energi til opvarmning.

Det foreslås endvidere, at det kommer til at fremgå udtrykkeligt af loven, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne.

Endelig foreslås det, at lejeren af en beboelseslejlighed eller et enkeltværelse får ret til at installere hjælpemidler m.v. efter lov om social service på ejendommens fællesarealer, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning.

3.11. Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

3.11.1. Gældende regler

Lejeloven gælder som udgangspunkt for enhver udlejning af hus og husrum, som ikke er undtaget i henhold til særlige regler i lejeloven, herunder er omfattet af regler i anden lovgivning. For sommerhuses vedkommende er der ingen undtagelsesregel i lejeloven, og der gælder ingen særlige regler om forholdet imellem lejeren og udlejeren i anden lovgivning, som går forud for lejelovens regler. Udlejede sommerhuse og andre fritidshuse vil derfor som hovedregel være omfattet af lejelovens regler.

3.11.2. Lovforslaget

Det vurderes at være særdeles uhensigtsmæssigt, at lejelovens regler gælder for sommerhuse og andre fritidshuse, der er udlejet. Langt hovedparten af lejelovens regler er ikke tiltænkt at finde anvendelse på korterevarende lejeforhold om fritidshuse til ferieformål og passer i praksis meget dårligt på sådanne lejeforhold.

Det foreslås derfor at undtage lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, fra lejelovens anvendelsesområde.

Efter forslaget er det ikke boligens konkrete status, der er afgørende for, om loven gælder. Det afgørende er, til hvilket formål udlejningen sker. Et sommerhus, der udlejes til helårsbeboelse, vil derfor være omfattet af lejeloven, mens en helårsbolig, der udlejes til fritidsformål, vil være undtaget fra lejeloven.

I vurderingen af, om der er tale om udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål, indgår bl.a. lejeperiodens længde. I den forbindelse lægges til grund, at sædvanlig udlejning til sådanne formål ikke overstiger i størrelsesordenen 6-8 uger.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

4.1. Indledning

Udgangspunktet for forslaget om forenkling og modernisering af lejelovgivningen har været, at forslagene samlet set og enkeltvis ikke skulle have nævneværdige huslejemæssige konsekvenser og dermed heller ikke afledte konsekvenser for de offentlige udgifter til individuel boligstøtte. Dette forhold vurderes i afsnit 4.2

Flere forskellige elementer i forslaget har konsekvenser for huslejenævnenes arbejde og omkostninger. Disse kommunalt administrative konsekvenser gennemgås i afsnit 4.3

I afsnit 4.4 sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

4.2. Forslag med huslejekonsekvenser

Forslaget forventes samlet ikke på kort sigt at have nævneværdige huslejemæssige konsekvenser. På længere sigt forventes forslaget at medføre begrænsede mindreudgifter til udlejers administration af boligerne jf. afsnit 5 nedenfor. Lejen i hovedparten af de private lejeboliger er omkostningsbestemt. En reduktion i udlejerens administrative udgifter vil derfor give anledning til en reduktion i det administrationsbeløb, som udlejere kan medtage som en driftsudgift i den omkostningsbestemte husleje. På lidt længere sigt må der således forventes en begrænset reduktion af huslejerne. Mindreudgifter til individuel boligstøtte som følge heraf skønnes ikke nævneværdige.

4.3. Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling og omkostninger

Flere af de foreslåede ændringer har konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling og omkostninger, herunder for antallet af sager, der indbringes for huslejenævnene.

Særligt forslaget til obligatorisk ind- og fraflytningssyn forventes at nedbringe antallet af konflikter mellem udlejere og lejere. Det skønnes, at godt 1/5 af det årlige antal sager i huslejenævnene vedrører fraflytninger. Antages det forsigtigt, at det antal sager, der i dag indbringes, reduceres med i størrelses-

ordenen 200 sager pr. år, vil de årlige kommunale administrative mindredgifter være i størrelsesordenen 0,8 mio. kr. (2014-priser).

Forslaget om at reducere brugerbetalingen for forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger fra 3.500 kr. til 500 kr. pr. forhåndsgodkendelse vil medføre kommunale merudgifter, idet gebyret på nuværende tidspunkt er finansieret ved fuld brugerbetaling. Det skønnes med nogen usikkerhed, at reduktionen af gebyret for forhåndsgodkendelser isoleret set vil øge sagstilgangen af forhåndsgodkendelser til i størrelsesordenen knap 2.000 sager årligt og kommunale merudgifter i størrelsesordenen 6 mio. kr. årligt (2014-priser). Merudgifterne udlignes ved 1) at forøge det nuværende gebyr for øvrige huslejenævnsager til 300 kr., og 2) ved i lighed med andre klagenævn at indføre medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for de udlejere, der taber en sag. De udlejere, hvis klage behandles i huslejenævnet, skal således fremover betale et beløb på 2.080 kr. (2014-priser), hvis lejeren får medhold i sin klage. Ifølge huslejenævnens statistiske indberetninger af afgørelserne i 2013 får lejerne fuldt medhold i omkring halvdelen af sagerne, mens udlejerne får fuldt medhold i ca. 1/3 af sagerne. I de resterende sager er der delt medhold. Samlet skønnes det, at medfinansieringen af sagsbehandlingen vil indbringe årlige indtægter for huslejenævnene i størrelsesordenen 5,2 mio. kr., mens gebyrforhøjelsen for indbringelse af almindelige klagesager skønnes at indbringe årlige indtægter på i størrelsesordenen 0,8 mio. kr. (2014-priser).

Øvrige dele af forslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for kommunerne.

4.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser

I nedenstående tabel er vist de samlede økonomiske konsekvenser af lovforslaget for staten og kommuner. Lovforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for regionerne.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

(Mio. kr., 2014-prisniveau)	2014	2015	2016	2017
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunerne	0,0	-0,8	-0,8	-0,8
Regionerne	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	0,0	-0,8	-0,8	-0,8

Anm. : En negativ værdi angiver en mindredgift.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget er forhandlet med KL.

Endvidere forventes forslaget at medføre statslige merudgifter i forbindelse med evalueringen af initiativerne i forslaget, samt til udarbejdelse af informationsmateriale. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan i den forbindelse have brug for at købe konsulentbistand. Disse merudgifter falder i 2016-2017 og afholdes indenfor ministeriets ramme

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget omfatter forenklinger af varslingsprocedurer, herunder mulighed for nettoprisindeksregulering af lejen, samt lempelse af kravene til vedligeholdelsesregnskaber. Begge dele vil trække i retning af en billigere administration for udlejerne.

Forslaget har været forelagt for Erhvervsstyrelsen til måling af de administrative byrder ved lovforslaget. Der er ingen omstillingsomkostninger forbundet med forslaget. De løbende administrative byrder er estimeret ved AMVAB-metoden til ca. 31 mio. kr. som hovedsageligt stammer fra indførelsen af ind- og

fraflytningssyn. Forslaget om obligatorisk ind- og fraflytningssyn kan derfor isoleret set medføre en øget administrativ belastning for udlejere. Imidlertid har en stor andel af de professionelle udlejere allerede indført en helt fast procedure med ind- og fraflytningssyn. Baggrunden herfor er blandt andet, at meromkostningerne opvejes af modgående besparelser som følge af hurtigere afslutning af fraflytningssager, herunder besparelser som følge af et lavere antal sager ved huslejenævn. Det er derfor forventningen, at ind- og fraflytningssyn samlet set ikke vil medføre øgede udgifter for udlejerne.

Det samlede udspil forventes at medføre lavere omkostninger for udlejerne på lidt længere sigt.

Indførelse af medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for de udlejere, hvis klage behandles i huslejenævnet, og hvor lejeren får medhold i sin klage, forventes at medføre en samlet årlig udgift på 5,2 mio. kr.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder, organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har været i perioden fra den 16. september til den 14. oktober 2014 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindreudgifter på 0,8 mio. kr. i 2015 og frem.	Ingen.
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Kommunale mindreudgifter på 0,8 mio. kr. i 2015 og frem jf. de økonomiske konsekvenser.	Evalueringen forventes at medføre en vis administrativ merbelastning i staten.
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	31,3 mio. kr. målt ved AMVAB-metoden. Den målte byrde stammer hovedsageligt fra kravet om ind- og fraflytnings-	0,6 mio. kr. målt ved AMVAB-metoden Øgede omkostninger for de udlejer, der taber

	syn, som allerede er gældende praksis på område. I forhold til dette påfører forslaget derfor ikke erhvervslivet ekstra udgifter. På længere sigt forventes forslaget at medføre lavere omkostninger for udlejere bl.a. som følge af færre tvister	en sag ved huslejenæv- nene.
Miljømæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår ikke nærmere, i hvilket omfang den gældende lejelovgivning omfatter lejeforhold om sommerhuse og andre fritidsboliger. Der foreslås derfor indsat en bestemmelse, som udtrykkeligt undtager beboelseslejligheder og beboelsesrum, der udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål så som sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger. Baggrunden for forslaget er, at det ikke findes hensigtsmæssigt, at fritidsboliger, som udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål, er omfattet af lejeloven. Dette gælder især lejelovgivningens regler om huslejeafsættelse, men også en lang række af lejelovgivningens øvrige regler findes uhensigtsmæssige at anvende på udlejning af sommerhuse og lignende.

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 lejelovgivningen.

Det følger heraf, at det ikke er et krav, at den benyttelse, der er udlejet til, som sådan er lovlig. I det omfang, der er tale om udlejning til ferie- og fritidsmæssige formål, som for den pågældende bolig ikke er en lovlig benyttelse, har kommunerne 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 boligreguleringslovens kapitel VII samt udlejning af helårsboliger til fritidsformål i strid med planloven eller planer udstedt i medfør heraf.

I langt hovedparten af tilfældene vil der i praksis ikke være tvivl om afgrænsningen. I tilfælde, hvor et sommerhus eller en lignende fritidsbolig således er udlejet til sædvanligt ferieophold, vil udlejningen være undtaget fra lejeloven. Dette gælder ligeledes, hvor kolonihavehuse og andre boliger, som har tilladelse til benyttelse til fritidsmæssige formål, herunder fx flexboliger eller boliger med weekendtilladelse, som fra kommunen har tilladelse til benyttelse til andet end helårsbeboelse.

Ved vurdering af, om der er tale om udlejning til sædvanlige fritidsmæssige formål, indgår bl.a. lejeperiodens længde, idet et sædvanligt ferieophold ikke overstiger i størrelsesordenen 6-8 uger.

På den anden side vil der heller ikke være tvivl om, at fritidsboliger, som udlejes til helårsbeboelse, vil være omfattet af lejeloven.

Der kan imidlertid være tilfælde, hvor der forekommer tvivl om den reelle hensigt med udlejningen, herunder tilfælde, hvor der kunne være tale om forsøg på omgåelse med den hensigt at bringe et lejeforhold uden for lejeloven. I denne situation vil en række forhold skulle indgå i vurderingen af, om udlejningen er omfattet af lejelovgivningen.

I sådanne tilfælde vil boligens formelle status kunne inddrages i vurderingen. Er der således tale om en helårsbolig, vil denne omstændighed pege i retning af, at der er tale om et lejeforhold, der er omfattet af lejeloven. Dette forhold bør dog ikke tillægges afgørende betydning, idet også andre forhold bør indgå i vurderingen. Af sådanne forhold kan nævnes, om det konkret er aftalt i lejekontrakten, at udlejningen sker til et bestemt formål. Ligeledes kan lejeforholdets længde tillægges betydning for afgørelsen således, at hvis der er aftalt en lejeperiode, som er sædvanligt for fx feriemæssige formål, det vil sige en kortere periode, vil dette pege i retning af, at lejeforholdet er undtaget. Endvidere vil oplysninger om den konkrete benyttelse af boligen, herunder om udlejeren har haft kendskab dertil, kunne tillægges betydning.

Afgørelsen af, om der er tale om et lejeforhold, som er undtaget fra lejeloven, vil således skulle træffes på grundlag af en samlet vurdering af alle de forhold, der kan tillægges betydning.

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 § 40 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene 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.

Den foreslåede ændring får virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 2

Med den foreslåede § 4, stk. 8, foreslås det af hensyn til nye lejere, at det udtrykkeligt skal fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, hvis der indgås nye lejeaftaler i løbet af den i stk. 1 i lovforslagets § 2, nr. 8, foreslåede 2 års-periode. Det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår 2 års-perioden udløber.

Til nr. 3

De foreslåede ændringer er en konsekvens af forslaget i nr. 40 om ophævelse af lejelovens § 63, der vedrører adgang til at aftale en udvidet råderet for lejerne.

Til nr. 4

Det foreslås, at bestemmelsen i den gældende lejelovs § 7, stk. 3, om lejerens ret til at lade aftalen tinglyse, hvis ikke ejeren har gjort det senest 1 uge efter, at lejeren har forlangt det, ophæves. Ligeledes foreslås den gældende § 7, stk. 4, om udlejerens ret til at lade aftalen aflyse efter lejerens fraflytning, ophævet. Bestemmelserne anses for at være overflødige. Tinglysning og afløsning af sådanne aftaler vil herefter være omfattet af almindelige tinglysningsretlige regler, hvorefter det er den, som har en rettighed over en ejendom, der kan kræve rettigheden tinglyst eller afløst.

Forslaget medfører, at der ikke længere vil gælde en uges frist for, hvornår lejeren opnår ret til at tinglyse aftalen, og hvornår udlejeren efter lejerens fraflytning kan aflyse aftalen.

Til nr. 5

Efter de gældende regler er der ikke krav om, at der afholdes indflytningssyn eller udarbejdes indflytningsrapport i forbindelse med indflytning.

Hvis der afholdes indflytningssyn ved indflytning, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af synet en indflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lejeren have tilsendt en kopi af rapporten, jf.

lejelovens § 9, stk. 2. Bestemmelsen kan fraviges ved aftale. Manglende overholdelse af bestemmelsen er ikke sanktioneret.

Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerens for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejeren har handlet svigagtigt, jf. lejelovens § 14.

Lejeren kan efter lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den, hvori lejerens overtog det lejede. Lejeren har bevisbyrden for lejemålets stand ved indflytning. Påviser udlejeren således en mangel ved fraflytning, og kan lejerens ikke med henvisning til fx indflytningssyn, indflytningsrapport eller andet løfte bevisbyrden for, at manglen var til stede ved indflytning, påhviler det lejerens at udbedre manglen.

For at sikre dokumentation for det lejedes stand ved indflytning indføres der efter det foreslåede § 9, stk. 2, en pligt for udlejeren til at udarbejde indflytningsrapporter i beboelseslejligheder. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn. Det forudsættes, at lejerens indkaldes med så tilpas lang en frist, at lejerens har mulighed for at være til stede.

Efter det foreslåede § 9, stk. 3, skal rapporten udleveres til lejerens. Det må dog ikke komme udlejeren til skade, hvis lejerens ikke vil tage imod rapporten. Det foreslås derfor, at indflytningsrapporten skal udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Der stilles ikke formkrav til indflytningsrapporten. Rapporten kan således udarbejdes skriftligt eller på andre sædvanlige læsbare medier end papir, fx e-mail. Ministeriet vil udarbejde et eksempel på udformningen af en indflytningsrapport.

Møder lejerens op til indflytningssynet, skal lejerens dog have rapporten udleveret ved synet. Gennemfører udlejeren fx synet ved elektronisk registrering, skal lejerens således have udleveret en udskrift af rapporten ved synet. Udlejeren kan i den situation ikke fremsende rapporten på e-mail til lejerens.

Når lejerens skriver under på indflytningsrapporten ved indflytningssyn, indgår parterne ikke en bindende aftale om lejemålets stand ved indflytning, hvorved lejerens afskriver sig retten til at gøre krav gældende. Sådanne krav om afhjælpning af mangler skal lejerens gøre gældende inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, jf. den gældende § 14. Hvis parterne ikke kan blive enige, kan lejerens indbringe sagen for huslejenævnet, og nævnets afgørelse vil dermed kunne medføre en ændring af indflytningsrapporten.

Indflytningsrapporten er således som udgangspunkt udlejeren udspil til, hvordan lejemålet så ud ved indflytningen. Det er ikke et krav, at parterne bliver enige om rapportens indhold. Lejerens skriver dermed alene under på at have modtaget rapporten.

Der henvises i den forbindelse til nr. 61, hvor det foreslås, at uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af huslejenævnet. Huslejenævnet vil i den forbindelse kunne konstatere eventuelle mangler ved en besigtigelse af lejemålet.

Møder lejerens ikke op til synet, skal udlejeren sende rapporten til lejerens. Det kan fx ske via e-mail.

For at sikre, at reglerne overholdes, fortaber udlejeren efter det foreslåede § 9, stk. 4, sin ret til at fremsætte krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har overholdt kravet om at udlevere en indflytningsrapport til lejerens. Forudsætningen herfor er, at udlejeren har afholdt flyttesyn, indkaldt den indflyttende lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport og udleveret denne til lejerens. Udlejeren har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt.

Udlejeren manglende overholdelse af reglerne skal dog ikke medføre, at lejerens omkostningsfrit kan forvolde skade på det lejede. Det foreslås derfor, at krav på baggrund af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, ikke fortabes ved fraflytning. Misligholdelse skal ses i modsætning til almindelig slid og ælde,

som lejereren hæfter for som følge af lejerens vedligeholdelsespligt. I modsætning til misligholdelse skyldes almindelig slid og ælde ikke lejerens ansvarspådragende handlinger, men derimod hændelige begivenheder ved normal brug.

Udlejeren vil herefter alene kunne fortabe krav om almindelig istandsættelse på baggrund af lejelovgivning og parternes aftale herom.

Det foreslås, at kravene om afholdelse af indflytningssyn i det foreslåede § 9, stk. 2, ikke omfatter udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

Forslaget har som formål at sikre en bedre beskyttelse af lejereren end i dag. Med ordningen sikres dokumentation for lejemålets stand ved indflytning. Manglende overholdelse af reglerne sanktioneres og reglerne kan ikke fraviges. Som led i en forenkling af lejelovgivningen foreslås det derfor, at de gældende usanktionerede og fravigelige regler om afholdelse af indflytningssyn med beboerrepræsentationens deltagelse ophæves som overflødige efter indførelsen af den foreslåede ordning. Lejereren vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationens kendskab til ejendommen og dens drift.

Angivelse af mangler ved lejemålet i en indflytningsrapport må anses som en reklamation efter lejelovens § 14. Efter bestemmelsen skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig en oprindelig mangel senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at han vil gøre den gældende. Indførelsen af flyttesyn ændrer ikke på lejerens pligter efter lejelovens § 14.

Til nr. 6

Forsyning med lys, gas, varme, kulde m.v. kan være afbrudt som følge af egentlige mangler ved anlægget. Efter de gældende regler har lejerne muligheder for at afhjælpe sådanne mangler.

Det kan imidlertid også forekomme, at udlejeren forhindrer adgangen til ejendommens installationer. De gældende regler giver ikke mulighed for at genoprette forsyningen i denne situation.

Det foreslås derfor, at lejereren med fogedens hjælp kan afhjælpe mangler i ejendommens forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., når udlejeren uberettiget har afbrudt forsyningen.

Forslaget sikrer, at ikke alene egentlige mangler ved anlægget, men også manglende leverance af lys, gas, varme, kulde el. lign., hvor afbrydelsen skyldes, at udlejeren har afbrudt leverancen, kan afhjælpes ved fogedens hjælp.

Der kan eksempelvis være behov for dette, hvis udlejeren uden at være berettiget hertil efter anmodning fra lejerne ikke vil give adgang til det lokale, hvor fyret i ejendommen er installeret.

Det er en forudsætning for anvendelse af bestemmelsen om fogedens bistand, at udlejeren ikke straks har rettet op på forholdet, trods lejerens påkrav herom, jf. lovens § 11, stk. 1, 1. pkt.

Til nr. 7

Det foreslås, at de foreslåede regler i § 9, stk. 2-4, om syn ved indflytning og indflytningsrapport ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejereren.

Til nr. 8

Som led i en forenkling og modernisering af reglerne om vedligeholdelse foreslås det, at det præciseres i lovens § 19, stk. 1, at udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt omfatter hele ejendommen ved at indarbejde § 19, stk. 3, i lovens § 19, stk. 1. Der er alene tale om en teknisk ændring. Det er ikke hensigten at ændre retstilstanden.

§ 19 omhandler fordelingen af vedligeholdelsespligten medmindre andet er aftalt. Stk. 2 vedrører pligten til indvendig vedligeholdelse, herunder maling, hvidtning og tapetsering. Stk. 1 og 3 omhandler udlejers udvendige vedligeholdelsespligt, herunder al anden vedligeholdelse end den indvendige vedligeholdelse.

Til nr. 9

Det foreslås, at det præciseres i lovens § 19, stk. 2, at ejendommen skal vedligeholdes såvel indvendigt som udvendigt så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Det gælder uanset, om pligten til vedligeholdelse påhviler lejereren eller udlejereren.

Til nr. 10

Det foreslås i stk. 3, at huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejereren at udføre bestemte arbejder udvides, så ordningen kommer til at gælde i alle private udlejningsejendomme, herunder også ejendomme i uregulerede kommuner og de såkaldte 80/20-ejendomme i regulerede kommuner.

For ejendomme, der ligger i kommuner, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (de såkaldte regulerede kommuner) kan huslejenævnet efter gældende regler pålægge udlejereren at udføre bestemte arbejder. Med forslaget indføres en tilsvarende mulighed for ejendomme, der ligger i kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV (de såkaldte uregulerede kommuner) samt i ejendomme, hvor mindst 80 % af ejendommen (de såkaldte 80/20-ejendomme) anvendes til andet end beboelse pr. 1. januar 1980, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 3. Det foreslås samtidig, at det udtrykkelig fremgår af bestemmelsen, at huslejenævnet skal fastsætte en frist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

Efter de gældende regler kan huslejenævnet i uregulerede kommuner og for 80/20-ejendomme træffe afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse. Dette betyder, at huslejenævnet kan besigtige ejendommen eller enkelte lejemål og på denne baggrund tage stilling til, om pligten til at udføre det pågældende arbejde påhviler udlejereren. Dette gælder, jf. nævnspraksis, uanset om den påberåbte vedligeholdelsesmangel er opstået før eller efter lejerens indflytning.

Huslejenævnet har dog ikke på tilsvarende måde som for regulerede ejendomme kompetence til at pålægge udlejereren at udføre arbejderne inden for en fastsat tidsfrist, hvilket har den betydning, at Grundejernes Investeringsfond heller ikke kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejereren ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Den foreslåede ændring indebærer, at huslejenævnet får kompetence til på lejerens begæring at pålægge udlejereren at opfylde sine forpligtelser til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse også i uregulerede kommuner og i 80/20-ejendomme, at nævnet samtidig kan bestemme, at lejen skal nedsættes, hvis udlejer ikke overholder den af nævnet fastsatte frist for arbejdernes udførelse, og at Grundejernes Investeringsfond, ligeledes på en lejers begæring, kan tvangsgennemføre arbejderne, hvis udlejer ikke overholder den af huslejenævnet fastsatte frist. Det betyder, at lejerne i de pågældende ejendomme ligestilles med lejere i ejendomme, omfattet af boligreguleringslovens regler i kapitel II-V.

Efter de gældende regler kan huslejenævnet samtidig med et påbud om udførelse af vedligeholdelse bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, hvis udlejereren ikke overholder den af nævnet fastsatte frist for arbejdernes udførelse. Det har givet anledning til tvivl, hvad der skal forstås ved "værdien af de påbudte arbejder".

Det foreslås derfor præciseret i bestemmelsen, at lejenedsættelsen fastlægges som forringelsen af det lejedes værdi som følge af den manglende vedligeholdelse fra udlejerens side. 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.

I lovens § 5, stk. 4, er det foreslået, at forslaget alene skal gælde for sager, der indbringes efter lovens ikrafttræden. Det har således ikke betydning for huslejenævnets mulighed for at udstede vedligeholdelsespåbud, hvornår de pågældende vedligeholdelsesmangler er opstået.

Der foreslås i stk. 4, at huslejenævnets muligheder for at pålægge udlejereren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre og fastsætte nærmere regler herfor ikke er begrænset af, om indestændet på konti

omfattet af §§ 18 og 18 b i lov om midlertidige regulering af boligforholdene kan dække udgifterne hertil. Det er i den sammenhæng uden betydning, om udgifterne kan dækkes helt eller delvist.

Efter de gældende regler skal ejere af ejendomme omfattet af kapitel II-V i lov midlertidige regulering af boligforholdene afsætte beløb til vedligeholdelseskonti efter lovens §§ 18 og 18 b som led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen.

I modsætning til den indvendige vedligeholdelseskonto efter den gældende § 21 i lov om leje er udlejers udvendige vedligeholdelsespligt ikke begrænset af kontienes eventuelle udvisende. Pligten til vedligeholdelse relaterer sig alene til ejendommens vedligeholdelsestilstand i forhold til lovens og aftalens krav.

Der henvises i øvrigt til det under § 2, nr. 25, angivne om nyaffattelse af boligreguleringslovens § 22, hvorved § 22, stk. 4, udgår. Ændringen indebærer, at den gældende regel, om at huslejenævnet ved afgørelse af spørgsmål om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvortil udgiften ikke kan afholdes af en vedligeholdelseskonto, skal tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje, afskaffes.

Til nr. 11-14

Ændringerne i nr. 11, 13 og 14 er konsekvenser af ændringen i nr. 12, hvorved begrebet »indvendig vedligeholdelse« indføres i lejelovens § 21, som omhandler udlejers pligt til indvendig vedligeholdelse.

Udlejeren har, medmindre andet er aftalt, pligt til at vedligeholde ejendommen udvendigt og indvendigt. Lejeren skal dog, medmindre andet er aftalt, foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler. Efter lejelovens ordlyd omfatter indvendig vedligeholdelse maling, hvidtning og tapetsering i lejligheden. Udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse, uanset om det foregår i eller uden for lejligheden.

Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, skal udlejeren på en konto for lejligheden afsætte et fast årligt beløb til lejlighedens indvendige vedligeholdelse. Beløbet opkræves over huslejen.

I praksis kaldes denne konto ofte den »indvendige vedligeholdelseskonto«, men begrebet anvendes ingen steder i lovteksten.

Det foreslås endvidere, at det udtrykkelig fremgår af lejelovens bestemmelser om indvendig vedligeholdelse, at også lakering af gulve er omfattet af begrebet »indvendig vedligeholdelse«. I forbindelse med lakeringen indgår som en del af arbejdet, at der foretages mellemslibning, men ikke egentlig afslibning, af de gulve, der skal lakeres.

Der har i praksis været forskellige opfattelser af, hvorvidt sådanne arbejder kan forlanges udført over den indvendige vedligeholdelseskonto.

For at fjerne enhver tvivl om, hvorvidt lakering af gulve hører under den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, foreslås dette derfor præciseret i loven.

Endvidere foreslås, at ordningen vedrørende afsætning og anvendelse af beløb til indvendig vedligeholdelse udvides, således at der også løbende skal afsættes beløb, når en lejlighed delvis er udlejet til beboelse (et såkaldt blandet lejemål). Dette indebærer, at der også skal afsættes beløb for så vidt angår den del af det lejede, som er udlejet til andet end beboelse.

Hvis en lejlighed er udlejet delvis til beboelse, og lokalerne er beliggende i hver sin fysiske enhed, foreslås dog, at der kun skal afsættes beløb til det lejedes indvendige vedligeholdelse for den del af det lejede, som er udlejet til beboelse.

Den foreslåede ændring får virkning for lejeaftaler om blandede lejemål, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Efter de gældende regler påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejeren, medmindre andet er aftalt. Dette bevirker, at udlejeren efter lejelovens § 22 på en konto for lejligheden skal afsætte et fast

årligt beløb til lejlighedens indvendige vedligeholdelse. Udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden indvendig anses for opfyldt, når det afsatte beløb er anvendt. Ordningen gælder kun for lejligheder, der er udlejet udelukkende til beboelse.

Til nr. 15

Efter § 19 har udlejer pligt til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

Vedligeholdelsespligten omfatter efter § 19, stk. 2, udbedring af forringelser som følge af slid og ælde så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Udlejeren og lejereren kan fravige vedligeholdelsesfordelingen i § 19, jf. § 24. Fravigelserne sker typisk ved aftaler om, at lejereren overtager udlejers pligt til vedligeholdelse, samt aftaler om lejerens pligt til nyistandsættelse ved fraflytning.

Lejeren skal efter § 98, stk. 1, 2. punktum, aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde af lejemålet og dets bestanddele. Har lejereren overtaget vedligeholdelsespligten, hæfter lejereren dog for sådanne forringelser i det omfang, de er omfattet af pligten. Efter § 98, stk. 1, 3. punktum, kan lejereren ikke tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning hænger således nøje sammen med parternes aftaler om vedligeholdelsespligten.

Lejemål i nyopførte ejendomme og gennemgribende moderniserede lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, udlejes i vidt omfang nyistandsat med vilkår om, at lejereren skal aflevere det lejede i samme stand ved lejemålets ophør.

I det omfang andet ikke er aftalt, omfatter en aftale om nyistandsættelse en total istandsættelse med maling, herunder også maling af træværk (fodlister, døre, dørgerigter, karmtræ m.v.) og jern (rør og radiatorer m.v.). Endvidere omfatter aftaler om nyistandsættelse sædvanligvis afslibning og lakering af gulve.

Lejeren er i følge retspraksis forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uanset at lejereren kun har beboet lejemålet i en kortere periode, jf. Vestre Landsrets-dom af 21. december 2010 refereret i UfR 2011, s. 880.

Den nuværende ordning kan medføre forholdsvis høje istandsættelsesregninger, da der er tale om en totalistandsættelse med maling. Hertil kommer, at nyistandsættelse i sådanne lejemål gennemføres uanset, hvordan lejemålet fremtræder ved fraflytningen og således også i lejemål, der fraflyttes efter en ganske kort lejeperiode.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der kan kræves nyistandsættelse uden en konkret vurdering af lejemålets stand. Det er bekosteligt for lejereren, og det er samfundsøkonomisk en u hensigtsmæssig ressourceanvendelse.

I nr. 15 foreslås det derfor at udelukke de gældende muligheder for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning ved at gøre bestemmelsen i § 19, stk. 2, om at vedligeholdelse kun skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, ufravigelig.

Lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning kan herefter alene svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse på det tidspunkt.

Pligten afhænger derfor af, hvornår lejereren har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Parterne skal som hidtil kunne aftale, at lejereren overtager udlejers pligt til vedligeholdelse, jf. dog det foreslåede § 24, stk. 2, om, at lejereren ikke kan overtage pligten til udvendig vedligeholdelse i

ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Det skal dog ikke kunne aftales, at lejeren skal vedligeholde oftere, end det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. nr. 9 om præcisering af vedligeholdelsespligtens omfang.

Overtager lejeren lejemålet nymalet, kan lejeren efter forslaget forsat komme til at aflevere det lejede nymalet. Det vil være tilfældet, hvis lejeren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, og lejeren afleverer det lejede i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.

Der vil endvidere kunne opstå tilfælde, hvor kun dele af det lejede afleveres i en stand, som indebærer, at lejeren skal betale for istandsættelse. Der vil således kunne være tale om, at nogle rum har været benyttet mere end andre med det resultat, at lejeren kun vil være forpligtet til at istandsætte de rum, som fremtræder i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.

Parterne kan efter retspraksis gyldigt aftale, at lejeren har pligt til nyistandsættelse ved fraflytning, samtidig med at udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt (indvendig vedligeholdelseskonto), jf. bl.a. Østre Landsrets-dom af 30. august 2006 gengivet i TBB 2007, s. 156. Herved kommer lejeren ved fraflytning til at foretage en vedligeholdelse, som lejeren ikke har pligt til løbende at foretage i boperioden, og betale for i det omfang indestående på vedligeholdelseskontoen ikke dækker istandsættelsesudgifterne. Denne kombination forekommer ikke hensigtsmæssig. Det foreslås derfor, at det ikke kan aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Lejeren vil dermed ved løbende vedligeholdelse kunne begrænse istandsættelsens omfang.

Efter forslaget vil det fx ikke længere være muligt at aftale, at udlejer har pligten til at vedligeholde med maling, hvidtning og tapetsering (indvendig vedligeholdelse) i lejeperioden, mens lejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse ved fraflytning

Forslaget ændrer ikke ved de almindelige hovedprincipper for lejerens fraflytning, herunder at lejeren skal betale for skader, som lejeren er ansvarlig for (misligholdelse), at lejeren skal betale for forringelser som følge af slid og ælde, som lejeren skal udbedre som en del af lejerens vedligeholdelsespligt (vedligeholdelse), og at lejerne ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Misligholdelse skal ses i modsætning til almindelige slid og ælde, som lejeren hæfter for som følge af lejerens vedligeholdelsespligt. I modsætning til misligholdelse skyldes almindelig slid og ælde ikke lejerens ansvarspådragende handlinger, men derimod hændelige begivenheder ved normal brug.

Forslaget får virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden og får derfor ikke betydning for eksisterende aftaler om pligt til nyistandsættelse ved fraflytning.

Til nr. 16

Det foreslås det fastsat i § 24, stk. 2, at det ikke længere skal være muligt at fravige den gældende bestemmelse i § 19, om, at pligten til udvendig vedligeholdelse af ejendommen påhviler udlejer i de såkaldte store ejendomme i regulerede kommuner. Det vil sige ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede mere end 6 beboelseslejligheder, beliggende i kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-V finder anvendelse.

Den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen og ejendommens installationer og kendskab til ejendommen generelt. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at fordele den udvendige vedligeholdelsespligt på de enkelte lejere.

I praksis er det da også sjældent, at den udvendige vedligeholdelsespligt ved aftale overvælttes på lejerne i store ejendomme i regulerede kommuner. Sådanne aftaler ses typisk ved udlejning af andre ejendomme fx parcelhuse og ejerlejligheder, hvor der generelt er et behov for at kunne tilpasse fordelingen af vedligeholdelsespligten efter de konkrete omstændigheder. Aftalefriheden med hensyn til fordelingen

af vedligeholdelsespligten, herunder pligten til udvendig vedligeholdelse, bevares derfor for sådanne ejendomme.

Den foreslåede ændring får virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 17 og 18

Det foreslås, at § 29, stk. 9, ændres således, at det udtrykkelig fremgår, at såvel foranstaltninger i selve boligen som på fællesarealer er omfattet af lejerens installationsret.

Efter § 116 i lov om social service (serviceloven) 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.

I en konkret sag havde en kommune efter denne bestemmelse bevilget en gangbesværet lejer opsætning af et håndgreb ved gadedøren. Udlejer modsatte sig imidlertid opsætningen af håndgrebet, idet udlejer anførte, at retten til at installere hjælpemidler efter lejelovens § 29, stk. 9, alene omfatter hjælpemidler i selve lejemålet og ikke på fællesområder. Østre Landsret fandt i en dom afsagt den 30. november 2005 gengivet i UfR 2006, s. 745, at der under denne installationsret hørte etablering af et håndgreb ved gadedøren.

Der foreslås på den baggrund en præcisering af, at lejere har adgang til at installere de hjælpemidler, som kommunen yder hjælp til efter serviceloven, også når det vedrører fællesarealer.

Det er fortsat en forudsætning for lejerens ret, at kommunen garanterer for betaling af retableringsudgifterne ved lejerens fraflytning, jf. lejelovens § 29, stk. 9.

Det foreslås i forlængelse heraf, at installationen af hjælpemidler på ejendommens fællesarealer skal ske efter udlejerens anvisning.

Efter de gældende regler skal lejeren underrette udlejer, før indretningen af et hjælpemiddel finder sted. Der foreslås i stedet indført en pligt for lejeren til forudgående skriftligt at anmelde arbejderne til udlejer.

Da lejeren får ret til at installere hjælpemidlerne, hvis udlejer ikke har gjort begrundet indsigelse mod installationen inden 6 uger, skal udlejer i forbindelse med anmeldelsen underrettes om den planlagte nærmere placering af hjælpemidlet på fællesarealerne, således at udlejer har mulighed for at vurdere, om der kan være behov for at pege på en anden placering af hjælpemidlet.

For at udlejer kan anvise en anden placering af hjælpemidlet end den, som er forudsat af lejeren, skal udlejer kunne fremkomme med saglige og rimelige grunde hertil. En grund kan fx være, at udlejer 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 udlejer kunne modsætte sig de påtænkte arbejder.

Endvidere foreslås, at henvisningen til § 102 i serviceloven udgår af bestemmelsen. I den gældende bestemmelse henvises til § 102 i serviceloven, men indholdet af den dagældende § 102 er i dag som følge af ændringer i serviceloven indeholdt i § 116 i den gældende servicelov.

Ved at udelade paragrafhenvisningen undgås, at kommende ændringer i serviceloven nødvendiggør ændringer i lejelovens § 29, stk. 9. Fremover henvises i bestemmelsen blot til retten til at installere hjælpemidler efter bestemmelserne i lov om social service.

Huslejenævnet behandler tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter lejelovens § 29, stk. 9, jf. lejelovens § 106, nr. 8.

De foreslåede ændringer gælder både for eksisterende og nye lejeaftaler.

Til nr. 19

Det foreslås præciseret, at det betalingssted, som udlejer efter den gældende bestemmelse skal anvise til betaling af huslejen, skal være en konto i et pengeinstitut.

Den foreslåede ændring er helt i tråd med de gældende regler, hvorefter indbetaling til et pengeinstitut under alle omstændigheder anses for betaling på det anviste betalingssted, også i tilfælde hvor udlejer har oplyst eksempelvis sin bopæl som betalingssted.

Langt de fleste lejere indbetaler allerede deres husleje til udlejers konto i et pengeinstitut. For lejere, som i dag betaler via Nets (Betalingservice) eller andre automatiske betalingsformer, indebærer den foreslåede ændring af bestemmelsen ingen ændringer. Alle lejere kan således fremover indbetale huslejen via eksempelvis Nets (Betalingservice).

Forslaget ændrer ikke ved den gældende retstilstand om, at lejeren ikke kan tilpligtes at indbetale husleje via Nets (Betalingservice).

Til nr. 20

Det foreslås, at lejeren i den sidste tid af lejeperioden kan bo forudbetalt leje op, hvis lejeaftalen er opsagt eller ophævet af en af parterne.

Efter lejelovens § 34, stk. 1, kan udlejeren ved lejemålets indgåelse dels forlange et depositum og dels forudbetalt leje. Begge dele kan hver for sig udgøre op til 3 måneders huslejebetaling. I bestemmelsen er nærmere angivet, hvad det indbetalte depositum kan anvendes til. Beløbene kan reguleres i forbindelse med lejeforhøjelser, jf. § 34, stk. 3.

Bestemmelsen indeholder også en angivelse af, hvad der forstås ved forudbetalt leje. Efter bestemmelsen forstås ved forudbetalt leje det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejeren. Den forudbetalte leje omfatter således tillige eventuelle senere reguleringer.

Ophører en lejeaftale ved opsigelse, har lejeren således efter de gældende regler ret til at standse indbetalingerne af husleje i den del af opsigelsesperioden m.v., hvor der er dækning for huslejen i den forudbetalte leje. Lejeren kan således bo den forudbetalte leje op efter opsigelsen i den sidste del af lejeperioden.

Ophører en lejeaftale ved ophævelse, har lejeren efter de gældende regler ligeledes ret til at standse indbetalingerne af husleje, indtil fraflytning skal ske, hvis der er dækning for huslejen i den forudbetalte leje. Lejeren kan således betale med den forudbetalte leje til lejerens betalingsforpligtigelse ophører.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre dansk rets almindelige modregningsregler.

Lejeren er fortsat forpligtet til at betale forbrugsudgifter til varme og vand m.v.

Til nr. 21

Den foreslåede bestemmelse er en konsekvens af forslagets § 2, nr. 5, der vedrører ophævelse af boligreguleringslovens § 6, således at reglerne i lejelovens § 34 om opkrævning af depositum, forudbetaling af leje og regulering heraf samt sikkerhedsstillelse i fremleje forhold vil være gældende for beboelseslejligheder og enkeltværelser i regulerede ejendomme.

Da det med forslaget er hensigten at fastholde den gældende retstilstand for udlejere af beboelseslejligheder og enkeltværelser i regulerede ejendomme, foreslås det at indsætte en straffebestemmelse i lejelovens § 34, som svarer til den gældende boligreguleringslovs § 16, stk. 1, 2. pkt. Bestemmelsen indebærer, at udlejere af regulerede lejemål, som hidtil kan straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder, hvis der aftales leje eller lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end fastsat i lejelovens § 34, stk. 1, 1. pkt., om opkrævning af depositum og 4. pkt. om forudbetalt leje.

Til nr. 22 og 23

Lejelovens kapitel VII vedrører udlejers muligheder for ud over lejen at kræve betaling fra lejerne for

leverancer af varme og opvarmning af brugsvand. Reglerne finder tilsvarende anvendelse på udlejerens leverance af el til opvarmning og el til lejerens individuelle brug af el til andet formål end opvarmning.

Tilsvarende indeholder lejelovens kapitel VII B bestemmelser om udlejerens leverance af koldt vand, herunder om udlejerens mulighed for at få refunderet sine udgifter til vandleverancer til lejerne, herunder vandafledningsudgifter.

Reglerne i lejelovens kapitel VII C vedrører udlejerens leverance af køling, herunder om udlejerens mulighed for at få refunderet sine udgifter til leverancer af køling til lejerne.

Som led i en forenkling og modernisering af lejelovgivningen foreslås det at samle bestemmelserne om udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, af koldt vand, af køling og af el til andet end opvarmning i ét kapitel. Herved gøres det muligt i videst muligt omfang at anvende samme regler for de forskellige forbrugstyper uden herved at ændre de særlige regler, der gælder for de enkelte forbrugstyper.

Det foreslås endvidere, at overskriften til kapitel VII ændres, således at den beskriver, at bestemmelserne vedrører udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, af koldt vand, af køling og af el til andet end opvarmning.

Ad § 36

Lejelovens § 36 giver udlejerens mulighed for at kræve sine udgifter til leverance af varme og varmt vand til lejernes forbrug og andel i andre udgifter refunderet ud over lejebetalingen. Udgifterne til varme og varmt vand kan ikke indeholdes i lejen, medmindre der er tale om lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde m.v. eller enkeltværelser til beboelse.

For udlejerens leverance af koldt vand gælder bestemmelserne i lejelovens § 46 j. Bestemmelserne finder kun anvendelse, hvis der i lejemålene er installeret forbrugsmålere til måling af vandforbruget. Udgifterne til vand kan indeholdes i lejen, hvis der ikke er installeret forbrugsmålere i lejemålene. Efter lejelovens § 46 p, stk. 2, gælder bestemmelserne i § 46 j, stk. 1, ikke for lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde m.v. og enkeltværelser til beboelse.

Efter lejelovens § 46 r gælder der samme regler for udlejerens leverance af køling som for vandleverancer. Udgifterne til køling er således indeholdt i lejen, hvis der ikke er installeret forbrugsmålere i lejemålene. Udgifterne til udlejerens leverance af køling er ligeledes indeholdt i lejen efter lejelovens § 46 z, stk. 2, 1. pkt., for lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde m.v. og enkeltværelser til beboelse.

Det foreslås i *stk. 1*, at udlejerens kan kræve sine udgifter til levering af varme og opvarmning af brugsvand refunderet af lejerne ud over lejen. Det er udgifterne til lejernes energiforbrug, udlejerens skal kunne få refunderet, mens andre udgifter som fx løn til varmemester, udarbejdelse af varmeregnskab og vedligeholdelse af varmeanlægget ikke kan medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand, men i stedet kan indgå i lejen.

Udlejerens skal endvidere kunne få refunderet de udgifter, udlejerens pålægges til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Det er samtidig præciseret med udtrykket opvarmning af brugsvand, at varmtvandsudgifterne vedrører udgifterne til opvarmning af koldt vand til varmt brugsvand, men ikke selve forbruget af koldt vand. Udgifterne til forbruget af koldt vand vil således være reguleret af bestemmelserne om udlejerens leverance

af vand, dvs. enten være indeholdt i lejen eller kunne opkræves ud over lejen, hvis der er installeret målere til måling af vandforbrug i alle lejemål.

Det foreslås, at udgifter, der kan indgå i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand, ikke kan indgå i lejen. Der er dog i stk. 3 foreslået en undtagelse herfra for enkeltværelser og lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende, jf. nærmere herom nedenfor.

Det er ikke hensigten med forslaget i øvrigt at ændre retstilstanden efter de gældende regler i lejelovens § 36, stk. 1.

Det fremgår af lejelovens § 46 j, stk. 1, 2. og 3. pkt., at betaling for vand ikke kan indeholdes i lejen, hvis der er installeret forbrugsmålere, Udlejerer kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet ud over lejen, hvis der er installeret målere i alle lejemål til måling af vandforbruget.

For så vidt angår køling indeholder lejelovens § 46 r, stk. 1, 3. pkt., tilsvarende bestemmelser om, at udlejerer kun kan kræve sine udgifter til leverance af køling dækket ud over lejen, hvis der er installeret målere til måling af forbruget af køling i alle lejemål.

Det foreslås i *stk. 2*, at udlejerer kun kan kræve refusion af sine udgifter til leverance af vand og køling til lejerne, hvis lejernes forbrug af disse leverancer fordeles efter egnede målere.

De installerede målere til måling af forbrug af el, gas, vand, varme og køling anses for egnede, hvis de er i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i Energistyrelsens målerbekendtgørelse, herunder bestemmelsen om, at de skal være i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens regler om måleteknisk kontrol med målere.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre retstilstanden efter de gældende regler.

Efter lejelovens § 46, stk. 2, er en række lejemålstyper undtaget fra kravet om, at udgifter til varme og opvarmning af brugsvand ikke kan indeholdes i lejen. Der er tale om lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds el. lign., hvis vedtægter, fundats el. lign. er godkendt af det offentlige, og enkeltværelser til beboelse. Undtagelsen gælder ikke, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

De samme typer lejemål er undtaget fra kravet om, at udgifter til vand henholdsvis køling ikke kan indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 46 p, stk. 2, og § 46 z, stk. 2, 1. pkt. Også for vand og køling gælder det, at lejemålstyperne ikke er undtaget, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til fordelingsmåling af vand og køling, der omfatter de pågældende lejemål.

Det foreslås i *stk. 3* at angive, at udlejerens udgifter til leverance af varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling kan indeholdes i lejen i lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds el. lign., hvis vedtægter, fundats el. lign. er godkendt af det offentlige, og enkeltværelser til beboelse. Med forslaget videreføres de gældende regler herom.

Efter lejelovens § 46, stk. 2, 2. pkt., og § 46 z, stk. 2, 2. pkt., finder bestemmelserne om, at udgifter til udlejerens leverance af varme, opvarmning af brugsvand og køling kan indeholdes i lejen, ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til forbrugsmåling for lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde m.v. og enkeltværelser til beboelse.

Det foreslås i *stk. 4*, at udgifter til udlejerens leverance af varme, opvarmning af brugsvand og køling ikke

skal kunne indeholdes i lejen i de nævnte lejemål, hvis udlejeren efter anden lovgivning har pligt til at måle forbruget af sådanne leverancer. Herved sikres udlejeren mulighed for at kunne opfylde en pligt til forbrugsmåling i de enkelte lejemål i en udlejningsejendom, hvor måling er pålagt udlejeren i medfør af anden lovgivning.

Forslaget indebærer i forhold til de gældende regler, at lejerens forbrug af vand efter måler ikke kan indeholdes i lejen, hvis udlejeren efter anden lovgivning pålægges at forbrugsmåle i alle lejemål. Herudover er det ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Efter de gældende bestemmelser i lejelovens § 36, stk. 3, § 46 j, stk. 6, og § 46 r, stk. 3, er lejerens bidrag til betaling af udgifter til varme og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Det foreslås i *stk. 5*, at bidrag skal være pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at lejerens manglende rettidige betaling vil kunne være en misligholdelse, der vil kunne medføre, at udlejeren kan hæve lejeaftalen. Dette svarer til den gældende regel herom for varme og opvarmning af brugsvand, vand og køling.

Ad § 37

Efter lejelovens § 36, stk. 2, skal der udarbejdes et varme- og varmtvandsregnskab, hvis udlejeren vil kræve sine udgifter til leverance af varme og varmt vand refunderet af lejerne. Tilsvarende skal udlejeren udarbejde et vandregnskab efter lejelovens § 46 j, stk. 2, for at få refunderet sine udgifter til vandleverance, hvis der er installeret målere til måling af vandforbruget i de enkelte lejemål. Hvis der er installeret målere til måling af kølingsforbruget i de enkelte lejemål, kan udlejer få sine udgifter til leverance af køling refunderet efter lejelovens § 46 r, stk. 2, ved at udarbejde et kølingsregnskab. Rabat o. lign. skal godskrives regnskabet.

I *stk. 1* foreslås det præciseret, at udgifterne til udlejeren leverancer skal opgøres i særskilte regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand, køling og koldt vand, for at udlejeren kan kræve sine udgifter dækket ved siden af lejen. Det er således ikke hensigten, at der skal kunne udarbejdes ét samlet forbrugsregnskab for udlejeren leverancer til lejerne af opvarmning, køling og vand.

Det foreslås i *stk. 2*, at det skal være en generel regel for forbrugsregnskaberne, at opnåede rabatter o. lign., skal godskrives regnskabet. Udlejeren kan således kun få refunderet sine faktiske udgifter til forbrugsleverancer.

Forslaget svarer til de gældende regler og har ikke til hensigt at ændre den gældende retstilstand.

Efter lejelovens § 36, stk. 2, kan udlejeren i varme- og varmtvandsregnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden samt udgifter til energimærkning, kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Hvis varmeleverancen sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift til leverandøren i varme- og varmtvandsregnskabet.

Det er ikke nærmere reguleret i lejelovens § 36, hvorledes udgifter til energimærkning skal medtages i regnskabet.

Det fremgår af de gældende regler i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, at en energimærkning er gyldig i 10 år, men at gyldighedsperioden nedsættes til 7 år, hvis der ved energimærkningen identificeres besparelser med tilbagebetalingstid under 10 år, der tilsammen udgør mere end 5 pct. af energiforbruget i ejendommen.

På den baggrund har der i praksis været rejst spørgsmål om, hvorvidt udgiften til energimærkning skal medtages som en éngangsudgift i det år, udgiften afholdes, eller om den må medtages med en forholdsmæssig andel i regnskaberne for hvert enkelt år i gyldighedsperioden.

I lejelovens § 46 r, stk. 2, er angivet, hvilke udgifter der kan medtages i kølingsregnskabet. Hvis udlejeren selv leverer køling, kan der i regnskabet medtages udgifter til energiforbruget til køling samt udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af køleanlægget i det omfang, udgifterne er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Leveres kølingen fra et kollektivt kølingsforsyningsanlæg, skal udlejeren medtage den samlede udgift, som forsyningsanlægget opkræver hos udlejeren for leverancen, samt udgifter, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Det foreslås i *stk. 3*, at udlejeren skal kunne medtage udgifterne til energiforbruget i regnskabsperioden til opvarmning i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand og til køling i kølingsregnskabet. Hvis udlejeren modtager sin varme- eller kølingsleverance fra et kollektivt forsyningsanlæg, er det foreslået, 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 skal ligeledes kunne medtage udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg og kølingsanlæg, som udlejeren er blevet pålagt efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Disse udgifter omfatter ikke vedligeholdelse af varme- henholdsvis kølingsanlæg. Sådanne udgifter 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.

Dette svarer til de gældende regler, og det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Der er foreslået en ny regel i *stk. 4* vedrørende medtagelse af udgiften til energimærkning.

For at fjerne tvivlen om, hvorvidt udgiften til energimærkning kan medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand i ét år eller fordeles over en årrække, foreslås det fastsat i *stk. 4*, at udgiften til energimærkning skal medtages i regnskaberne for varme og opvarmning af brugsvand med lige store beløb i de enkelte år af gyldighedsperioden. Hvis der opstår behov for, at ejendommen får udarbejdet en ny energimærkning inden for den eksisterende energimærknings gyldighedsperiode, vil der ikke være noget til hinder for, at udlejer ligeledes kan medtage denne udgift i regnskaberne for varme og opvarmning af brugsvand i den nye energimærknings gyldighedsperiode med virkning fra udgiftens afholdelse. I en periode kan der således i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand medtages udgifter vedrørende flere forskellige energimærkninger.

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 brugsvand. Der kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkningen, som i det enkelte år ikke allerede er dækket af lejernes betaling efter forslaget. 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 real-kreditlån 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.

I lejelovens § 46 j, stk. 2, 1. pkt., er det fastsat, hvilke udgifter der kan medtages i vandregnskabet. Det fremgår heraf, at udlejer i vandregnskabet kan medtage samtlige udgifter til betaling for vand, herunder vand- og vandafledningsafgifter. Hvis udlejer opnår rabat o. lign., skal ydelsen godskrives regnskabet.

Det foreslås i *stk. 5*, hvilke udgifter der kan medtages i vandregnskabet. I regnskabet skal således kunne medtages samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand i regnskabsperioden. I disse udgifter indgår bl.a. vand- og vandafledningsudgifter.

Dette svarer til, hvilke udgifter der efter de gældende regler kan medtages i vandregnskabet. Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Efter lejelovens § 46 j, stk. 4, 2. pkt., og § 46 r, stk. 5, 2. pkt., skal lejen nedsættes med et beløb, der svarer til vandudgiften henholdsvis kølingsudgiften i det seneste regnskabsår, hvis der træffes beslutning om, at vand- henholdsvis kølingsforbrug fremover skal ske på grundlag af forbrugsmålere.

I *stk. 6* foreslås det, at hvis udgifterne til vand og køling hidtil har været indeholdt i lejen, men nu skal afregnes over et forbrugsregnskab, skal udlejer samtidig foretage en nedsættelse af lejen, der svarer til den udgift, der det seneste regnskabsår har været indeholdt i lejen.

Dette svarer til de gældende regler, og det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

I *stk. 7* er det foreslået at indsætte 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 fastsættelse af regler for, at udlejer kan medtage en passende forrentning af sådanne udgifter i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand. 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 kan ikke medtages som en udgift.

Det er hensigten med bemyndigelsen, at ministeren skal have mulighed for på lejelovgivningens område at foretage en administrativ tilpasning, hvis der i regler fastsat af klima-, energi- og bygningsministeren i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger indføres nye krav, der medfører udgifter, der skal betales af udlejer på anden måde end som en løbende årlig udgift.

Ad § 38

I lejelovens § 40, stk. 1, 3.-5. pkt., er angivet, hvilke betingelser et varmeregnskab skal opfylde for at være gyldigt. Det fremgår således, at regnskabet skal indeholde oplysning om lejernes andel af de samlede varmeudgifter og om lejernes adgang til at gøre indsigelse efter § 40, stk. 3. Regnskabet skal ligeledes indeholde oplysning om, hvornår udlejer har modtaget endelig afregning, hvis varmeleverancen kommer fra et kollektivt varmforsyningsanlæg. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Lejelovens § 46 l, stk. 1, 3.-5. pkt., indeholder tilsvarende gyldighedsbetingelser for vandregnskaber.

Lejelovens § 46 u, stk. 1, 3.-5. pkt., indeholder tilsvarende gyldighedsbetingelser for kølingsregnskaber.

I § 38 foreslås det, hvilke oplysninger et forbrugsregnskab skal indeholde for at være gyldigt.

Det foreslås således, at forbrugsregnskabet skal angive, hvor stor en del af udgifterne der påhviler lejeren, og at lejeren kan gøre indsigelse mod regnskabet efter bestemmelserne i lejelovens § 45.

Som en forenkling foreslås det, at udlejeren ved leverancer af varme og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg kun skal oplyse i regnskabet, hvornår udlejeren 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 udlejeren kan nå at aflægge regnskab over for lejerne inden udløbet af den almindelige frist for regnskabsaflæggelse på 4 måneder efter forsyningsregnskabsårets afslutning, jf. lejelovens § 43.

Endelig er det foreslået, at forbrugsregnskabet er ugyldigt, hvis det ikke indeholder de ovennævnte oplysninger.

Det er ikke i øvrigt hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Ad § 39

Varmeregnskabsåret begynder efter den gældende lejelovs § 39 1. juni. Dette gælder dog ikke, hvis varmeleverancen sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, da regnskabsåret her skal følge varmforsyningsanlæggets. Forsyning fra et naturgasanlæg sidestilles i denne henseende med kollektiv varmforsyning.

Udlejeren har mulighed for med 6 ugers varsel at bestemme, at varmeregnskabsåret fremtidig skal afsluttes på en anden dato, men regnskabsperioden kan ved overgang til nyt regnskabsår ikke overstige 18 måneder.

For vandregnskabsåret fremgår det af lejelovens § 46 j, stk. 2, 2. og 3. pkt., at det skal fastsættes således, at det svarer til det, der afregnes efter i forhold til kommunen eller vandværket, men udlejeren har mulighed for at beslutte, at vandregnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret.

Kølingsregnskabsåret begynder efter lejelovens § 46 t, stk. 1, 1. juni. Dette gælder dog ikke, hvis kølingsleverancen sker fra et kollektivt kølingsanlæg, da regnskabsåret her skal følge kølingsanlæggets.

Udlejeren har samme mulighed som for varmeregnskaber for med 6 ugers varsel at bestemme, at kølingsregnskabsåret fremtidig skal afsluttes på en anden dato, men regnskabsperioden kan ved overgang til nyt regnskabsår ikke overstige 18 måneder.

Det foreslås i *stk. 1*, at regnskabsåret for varme 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.

Det er foreslået præciseret i *stk. 2*, at udlejeren kan varsle ændret påbegyndelse af regnskabsår med 6 ugers varsel. Efter forslaget skal udlejeren således varsle, hvornår et nyt regnskabsår skal begynde, i stedet for som efter de gældende regler at varsle, hvornår det skal slutte. Regnskabsperioden kan i forbindelse med en sådan beslutning ikke overstige 18 måneder.

Det er i *stk. 3* foreslået, at varme- og kølingsregnskabsåret skal følge det kollektive forsyningsanlægs regnskabsår eller aflæsningsperiode for leverancer af varme og opvarmning af brugsvand samt køling. Opgøres forbruget fx månedsvist, skal regnskabet blot have termin, der falder sammen med ét af disse afregningstidspunkter. Efter forslaget i § 46 kan disse bestemmelser ikke fraviges.

I lejelovens § 46 j, stk. 2, er det bestemt, at vandregnskabsåret skal fastsættes således, at det skal svare til det, udlejerens afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at regnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret.

Der er i *stk. 4* foreslået, at vandregnskabsåret skal fastsættes således, at det skal svare til det, udlejerens afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at regnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret.

Dette svarer bortset fra udlejerens beslutning om, hvornår et regnskabsår begynder, til de gældende regler, og det er ikke herudover hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Ad § 40

I lejelovens § 37, stk. 1, er angivet, at udgifterne til varme og varmt vand fordeles mellem lejerne efter udlejerens beslutning på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Det er angivet i bestemmelsen, at fordelingen kan ske enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang, og for så vidt angår varmt vand efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

I lejelovens §§ 46 j og 46 r er det forudsat, at udgifterne til vand og køling kun skal kunne opkræves ved siden af lejen, hvis der er opsat egnede forbrugsmålere.

I *stk. 1* foreslås det præciseret, at det er udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, der skal fordeles mellem lejerne. Der skal således ikke ske en fordeling af udgifterne til forbruget af vand, der bliver opvarmet. Det foreslås, at fordelingen af udgifterne mellem lejerne også fremover sker efter udlejerens beslutning på grundlag af sædvanlige beregningsregler enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang, og for så vidt angår varmt vand enten efter målere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

I *stk. 2* er det foreslået, at det udtrykkeligt skal fremgå af loven, at udlejerens udgifter til leverancer af vand og køling kun skal kunne opkræves på grundlag af egnede forbrugsmålere.

De installerede målere til måling af forbrug af vand, varme og køling anses for egnede, hvis de er i overensstemmelse med de regler, der er fastsat i Energistyrelsens målerbekendtgørelse, herunder bestemmelsen om, at de skal være i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens regler om måleteknisk kontrol med målere.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

I *stk. 3* er det med henblik på koordinering mellem regler fastsat af klima-, energi- og bygningsministeren vedrørende kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg og lejelovgivningens regler om lejefastsættelse og varme- og kølingsregnskaber foreslået, at ministeren for by, bolig og landdistrikter bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for fordelingen af udgifter mellem ejendommens lejligheder og lokaler.

Det er hensigten med bemyndigelsen, at ministeren skal have mulighed for at fastsætte regler om udgiftsfordeling, hvis der foretages ændringer i de administrative regler, der fastsættes af klima-, energi- og bygningsministeren 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 klima-, energi- og bygningsministeren 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 den foreslåede lejelovens § 37 om forrentning tilsvarende anvendelse.

Ad § 41

Hvis udgifterne til varme m.v. fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne efter lejelovens § 37, stk. 2 og 3, kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmfordelingsmålere. Udlejeren kan endvidere kræve, at fordelingen af udgiften til varmt vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af varmt vand er påbudt i henhold til lov.

Det fremgår af lejelovens § 46, stk. 4, at beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Leverer udlejeren vand, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne efter lejelovens § 46 j, stk. 1, 1. pkt., kræve, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. En tilsvarende bestemmelse findes for så vidt angår køling i § 46 r, stk. 1, 1. pkt.

Efter lejelovens § 46 j, stk. 1, 2. pkt., og § 46 r, stk. 1, 2. pkt., kan udlejeren kræve, at fordelingen af vandudgifterne og kølingsudgifterne 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.

Efter lejelovens § 46 j, stk. 5, kan udlejeren modsætte sig gennemførelse af en beslutning om fordeling af vandudgifter efter målere, hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Udgifter til installation af målere med henblik på overgang til betaling for varme, varmt vand, koldt vand og køling efter målere betragtes efter lejelovens § 37, stk. 4, § 46 j, stk. 3, og § 46 r, stk. 4, som en forbedring, der kan medføre en lejeforhøjelse.

Beslutninger om fordeling af varme og varmtvandsudgifter og kølingsudgifter efter målere kan efter lejelovens § 37, stk. 5, og § 46 r, stk. 5, 1. pkt., gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse.

Beslutninger om fordeling af vandudgifter efter målere kan efter lejelovens § 46 j, stk. 4, 1. pkt., gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Det foreslås i *stk. 1* at sammenskrive lejelovens § 37, stk. 2 og 3, og § 46, stk. 4, til en samlet bestemmelse om fordeling af varmeudgifter og udgifter til opvarmning af brugsvand.

Det foreslås således, at udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve, at fordelingen af udgifterne fremover skal foretages på grundlag af egnede varmfordelingsmålere, hvis varmeudgifterne fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang.

For så vidt angår opvarmning af brugsvand foreslås det, at udlejeren kan kræve, at udgifterne hertil skal fordeles på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Det er kun udlejeren, der skal kunne kræve udgifterne til opvarmning af brugsvand fordelt efter målere.

Målerne vil være omfattet af reglerne i Energistyrelsens målerbekendtgørelse.

Beslutninger om fordeling af udgifter mellem lejerne på grundlag af målere vil være bindende for alle lejere, uanset om der tidligere er indgået aftaler mellem udlejeren og lejerne om en anden fordeling.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Efter lejelovens § 46 j, stk. 1, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen af udgifter til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Efter lejelovens § 46 r, stk. 1, har beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne en tilsvarende mulighed for at kræve, at fordelingen af udgifter til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere.

Det fremgår af lejelovens § 46 j, stk. 1, at hvis udlejeren leverer vand til lejerne, kan udlejeren kræve, at udgifterne til vand fremtidig skal fordeles på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af vand er påbudt i henhold til lov. Hvis udlejeren leverer køling kan udlejeren tilsvarende efter lejelovens § 46 r, stk. 1, kræve, at udgifterne til køling fremtidig skal fordeles på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af kølingsforbruget er påbudt i henhold til lov.

I *stk. 2* er det foreslået, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve, at fordelingen af udgifterne til vand og køling fremover skal foretages på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis udgifterne til vand og køling er indeholdt i lejen. Det er endvidere foreslået, at udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgifterne til vand og køling fremover skal foretages på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis det påbydes i henhold til lov, at forbruget i de enkelte lejemål skal fordeles efter målere.

Målerne vil være omfattet af reglerne i Energistyrelsens målerbekendtgørelse.

Beslutninger om fordeling af udgifter mellem lejerne på grundlag af målere vil være bindende for alle lejere, uanset om der tidligere er indgået aftaler mellem udlejeren og lejerne om en anden fordeling.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Efter lejelovens § 46 j, stk. 5, kan udlejeren modsætte sig gennemførelsen af en beslutning om installation af vandmålere, truffet af et flertal af lejerne eller af beboerrepræsentationen, hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for rimelig og hensigtsmæssig. Uenighed om udlejerens adgang til at modsætte sig gennemførelsen af lejernes beslutning kan indbringes for huslejenævnet, jf. lejelovens § 106, nr. 7, og boligreguleringslovens § 15, stk. 3.

Det foreslås i *stk. 3*, at udlejeren skal kunne modsætte sig gennemførelsen af en beslutning om installation af vandmålere, truffet af et flertal af lejerne eller af beboerrepræsentationen, hvis udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for rimelig og hensigtsmæssig. Dette svarer til de gældende regler.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Det foreslås i *stk. 4*, at opsætning af målere til henholdsvis fordeling af udgifter til varme og opvarmning af brugsvand, vandudgifter og kølingsudgifter efter målere anses for en forbedring. Opsætning af målere kan således medføre en lejeforhøjelse.

Forslaget svarer til de gældende bestemmelser i lejelovens § 37, stk. 4, § 46 j, stk. 3, og § 46 r, stk. 4.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

I *stk. 5*, foreslås det, at beslutninger om ændret fordeling af udgifter til varme og køling skal ske med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse, mens ændret fordeling af vandudgifter skal ske med

6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Ad § 42

Det fremgår af lejelovens § 38, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejereren skal betale a conto-bidrag til dækning af sin andel i ejendommens udgifter til opvarmning og forsyning med varmt vand i de tilfælde, hvor udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Der gælder samme varsel for udlejerens krav om forhøjelse af løbende a conto-bidrag. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetaling.

Af bestemmelsens stk. 3 fremgår, at de samlede bidrag for et år højst må opkræves med den udgift, som forventes at blive pålagt for varmeregningsperioden.

Der findes tilsvarende bestemmelser i lejelovens § 46 k for så vidt angår vand og i § 46 s for så vidt angår køling.

Det foreslås i *stk. 1* at sammenskrive bestemmelserne om udlejerens ret til at kræve, at lejereren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i de samlede udgifter til udlejerens leverance af varme og opvarmning af brugsvand, køling og vand. For så vidt angår leverancer af køling og vand, forudsættes det, at der er installeret egnede målere til måling af lejerens forbrug i alle lejemål, idet udlejeren ellers ikke kan kræve sine udgifter til vand og køling dækket ud over lejen.

Efter forslaget til lejelovens § 45 b kan lejereren dog undlade at betale a conto-bidrag, indtil udlejeren aflægger forbrugsregnskab, hvis dette ikke er fremsendt til lejereren senest 2 måneder efter fristen for aflæggelse af regnskab efter den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 43.

Krav om betaling af a conto-bidrag og af ændring af bidragets størrelse skal varsles over for lejerne med 6 ugers varsel til en betalingstermin.

I *stk. 2* er det foreslået, at lejereren skal betale bidrag med lige store beløb i forbindelse med den almindelige lejebetaling. Hvor ofte der skal betales a conto-bidrag, vil således afhænge af, om der er aftalt månedsvis eller anden betaling af leje.

Dette svarer bortset fra henvisningen til den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 45 b til de gældende regler, og det er ikke hensigten med forslaget herudover at ændre den gældende retstilstand.

I *stk. 3* er der for at undgå unødige uenigheder mellem udlejer og lejere om a conto-betaling foreslået en præcisering af, hvorledes forhøjelse af a conto-bidraget i løbet af forbrugsregnskabsåret kan gennemføres.

Med forslaget gives der 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 og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling. Forslaget giver således kun 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.

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.

Ad § 43

Efter lejelovens § 40, stk. 1, 1. og 2. pkt., skal regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregningsåret være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregningsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget.

Der er fastsat identiske regler for kølingsregnskaber i lejelovens § 46 u, stk. 1, 1. og 2. pkt.

I lejelovens § 46 l, stk. 1, 1. og 2. pkt., er der fastsat regler for udsendelse af vandregnskaber. Det fremgår heraf, at vandregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. Hvis udlejer har besluttet, at regnskabsperioden skal følge varmeregningsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregningsåret.

Det er foreslået, at der skal gælde ens bestemmelser for, hvornår regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand, vandregnskaber og kølingsregnskaber 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 udlejer modtager sin leverance fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabet dog som en undtagelse herfra være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning fra det kollektive forsyningsanlæg, hvis dette tidspunkt er senere end 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Udlejer vil således ikke for at kunne anses for at have aflagt regnskab rettidigt være forpligtet til at aflægge forbrugsregnskabet over for lejerne tidligere end 4 måneder efter forbrugsregnskabsårets afslutning, 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.

Forslaget indebærer for vandregnskabet, at det skal være kommet frem til lejerne 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Herved kommer der i modsætning til den gældende regel i lejelovens § 46 l, stk. 1, til at gælde samme frist for udsendelse af vandregnskab som for varme- og kølingsregnskaberne, hvis varme og køling ikke leveres fra et kollektivt forsyningsanlæg eller et naturgasanlæg.

Ad § 44

Efter lejelovens § 40, stk. 2, skal udlejer, når varmeregningsåret er udsendt, på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene 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.

Lejelovens § 46 l, stk. 2, og § 46 u, stk. 2, indeholder identiske bestemmelser for så vidt angår vand henholdsvis køling.

Det foreslås, at udlejer, når varme- kølings- eller vandregnskabet er udsendt, på lejerens forlangende skal give lejer eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Dette svarer til de gældende regler, og det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Ad § 45

Det fremgår af lejelovens § 40, stk. 3, at lejeren skriftligt kan gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne gøre indsigelse mod varmeregnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Tilsvarende bestemmelser om vandregnskaber er fastsat i lejelovens § 46 l, stk. 3, og om kølingsregnskaber i § 46 u, stk. 3.

Det er som en forenkling foreslået at sammenskrive bestemmelserne om lejernes og beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse mod regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand, kølingsregnskabet og vandregnskabet.

Det foreslås, at lejeren skriftligt kan gøre indsigelse mod det enkelte forbrugsregnskab senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejeren. Efter de gældende regler beregnes fristen fra tidspunktet for lejerens modtagelse af det enkelte forbrugsregnskab. Med forslaget kommer fristens beregning til at svare til beregningen af frister for lejerens indsigelse over for krav om lejeforhøjelse.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne efter forslaget på samtlige lejerers vegne inden for samme frist gøre indsigelse mod varmeregnskabet.

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

Det er endvidere foreslået præciseret, 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 vand. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter udløbet af lejerens frist til at gøre indsigelse.

Det er ikke hensigten med forslaget herudover at ændre den gældende retstilstand.

Ad § 45 a

Efter lejelovens § 41 kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget varmeregnskabet, hvis lejeren har betalt for lidt i a conto-bidrag. 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. Fra flytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, at hvis lejeren har betalt for meget i a conto-bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at varmeregnskabet er udsendt.

Bestemmelsen i lejelovens § 46 v for kølingsregnskaber er indholdsmæssigt identisk med § 41. Lejelovens § 46 m om vandregnskaber indeholder ikke en adgang for lejeren til at dele tillægsbetalingen over 3 måneder, hvis tillægsbetalingen overstiger 3 måneders leje, men er i øvrigt indholdsmæssigt identisk med lejelovens § 41.

Det foreslås i *stk. 1* som en forenkling, at der skal gælde samme regler om tillægsbetaling for varme-, kølings- og vandregnskaber.

Har lejeren betalt for lidt i a conto-bidrag, foreslås det, at udlejeren skal kunne kræve tillægsbetaling

ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget varmeregnskabet. 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 fraflytningdagen.

Forslaget indebærer, at hvis tillægsbetalingen for et vandregnskab overstiger 3 måneders leje, bliver lejeren berettiget til i modsætning til de gældende regler at dele tillægsbetalingen over 3 måneder. måneder. Det er ikke hensigten med forslaget herudover at ændre den gældende retstilstand.

Det foreslås i *stk. 2*, at der skal gælde ens regler for regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand, kølingsregnskaber og vandregnskaber, hvis lejeren har betalt for meget i a conto-bidrag. I så fald, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at varmeregnskabet er udsendt, uanset beløbets størrelse.

Bestemmelsen svarer til de gældende regler, og det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

Ad § 45 b

Efter lejelovens § 42 mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren, hvis varmeregnskabet ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af den frist, der er angivet i § 40, stk. 1. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter denne frist, kan lejeren undlade at indbetale varmebidrag, indtil lejeren har modtaget varmeregnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varmebidrag for den afsluttede varmeregnskabsperiode.

Bestemmelserne om tillægsbetaling for køling i § 46 x er identisk med § 42, mens den tilsvarende bestemmelse for vand i lejelovens § 46 n foreskriver, at retten til tillægsbetaling mistes, hvis vandregnskabet ikke er kommet frem til lejeren senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra kommunen eller vandværket for vandleverancen.

Det foreslås i *stk. 1*, at der skal gælde samme regler for, hvornår udlejeren mister retten til at kræve tillægsbetaling, for varme, opvarmning af brugsvand, vand og køling. Efter forslaget mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren for varme, opvarmning af brugsvand, køling henholdsvis vand, hvis forbrugsregnskabet for den pågældende leverance ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af fristen for fremsendelse af regnskab til lejeren.

Det fremgår at forslaget til lejelovens § 43, at forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejeren 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.

Udlejeren mister således retten til at kræve tillægsbetaling, hvis regnskab ikke er fremsendt rettidigt.

I *stk. 2* er det foreslået, 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. 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 udlejeren har aflagt forbrugsregnskabet, skal lejeren igen betale a conto-bidrag for fremtiden, men

lejerens kan ikke forpligtes til at betale a conto-bidragene for den periode, hvor lejerens har undladt at betale. Lejerens betaling vil så skulle ske i forbindelse med udlejerens aflæggelse af forbrugsregnskab for den pågældende leverance, når regnskabsåret udløber.

Det er i forslaget til lejelovens § 42 fastsat, at der ikke er adgang for udlejerens 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 brugsvand, koldt vand og køling. Forslaget giver således kun mulighed for, at udlejerens kan hæve a conto-bidraget for den resterende del af regnskabsåret.

Forslaget indebærer, at a conto-betalingen som følge af, at lejerens i en periode ikke har indbetalt bidrag på grund af udlejerens manglende regnskabsaflæggelse, ikke kan hæves så meget, at hele forhøjelsen dækkes ind af den forhøjede a conto-betaling i den resterende del af regnskabsåret.

Det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand bortset fra de konsekvenser for tillægsbetaling og a conto-bidrag vedrørende vandregnskaber, der er en følge af forslaget til lejelovens § 43 om rettidig fremsendelse af vandregnskab.

Ad § 45 c

Har udlejerens som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerens efter lejelovens § 43 til det følgende varmeregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejerens skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift. Hvis fejlen består i en fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne, skal udlejerens snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Udlejerens kan kræve tillægsbetaling og skal tilbagebetale på samme måde som efter lejelovens § 41

Indholdsmæssigt identiske bestemmelser findes i lejelovens § 46 o om vandregnskaber og i § 46 y om kølingsregnskaber.

Det foreslås som en forenkling, at der skal gælde ens regler for forbrugsregnskaberne for glemte udgiftsposter i regnskaberne.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at hvis udlejerens som følge af en undskyldelig fejl har glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerens overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab, til det følgende varmeregnskab. Der stilles krav om, at udlejerens skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Bestemmelsen svarer til de gældende regler, og det er ikke hensigten med forslaget at ændre den gældende retstilstand.

I *stk. 2* foreslås det, at udlejerens ved fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne snarest skal rette fejlen ved skriftligt at meddele det til de berørte lejere.

Det er uafklaret i retspraksis, om de almindelige frister for aflæggelse af regnskab gælder ved fejlagtig udgiftsfordeling. Før ændringen af lejeloven i 1975 antoges det ved henvisningen til fristerne for regnskabsaflæggelse, at en ændret udgiftsfordeling i et nyt regnskab skulle ske inden udløbet af fristen for regnskabsaflæggelsen, hvis udlejerens ville bevare sin ret til tillægsbetaling. Det fremgik ikke af bemærkningerne til loven, om der var tilsigtet en ændring i forhold til reglerne i 1967-loven.

Det foreslås derfor, at ændring af regnskabet skal være foretaget inden for de frister for aflæggelse af regnskab, som er fastsat i den foreslåede bestemmelse i § 43, hvis udlejerens vil bevare sin mulighed for at

kræve tillægsbetaling hos lejerne. Med forslaget afklares den bestående usikkerhed om, hvornår udlejeren skal have aflagt et nyt forbrugsregnskab som følge af fejltagtig udgiftsfordeling.

Det er ikke hensigten med forslaget herudover at ændre den gældende retstilstand.

Til § 45 d

Det fremgår af lejelovens § 45, stk. 1, at reglerne i §§ 36-44 finder 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. Udlejeren kan dog kræve, at lejerens fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregningsårs begyndelse.

Det foreslås i *stk. 1*, at de foreslåede regler i lejelovens §§ 36-45 c om udlejerens leverance af varme og opvarmning af brugsvand skal finde tilsvarende anvendelse for andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas.

Hvis udlejeren har opsat solceller eller en vindmølle, medfører dette ikke, at udlejer kan stå som direkte leverandør af el til lejers individuelle forbrug. Udlejeren kan i den situation ikke få betaling for den strøm, udlejeren selv producerer via vindmølle eller solceller, 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. Udlejer vil endvidere kunne afkræve lejerne samme udgift som udlejers udgift til målerleje.

Det foreslås, at lejers betaling for el, der leveres af udlejer til individuelt forbrug i lejemålet til andet end opvarmning, skal være omfattet af det samme regelsæt som gælder for betaling for varme.

Det er efter det foreslåede *stk. 2* en betingelse for separat opkrævning hos de enkelte lejere, at der anvendes godkendte individuelle el-målere. I denne situation består således ikke de i den foreslåede lejelovens § 40 omtalte muligheder for fordeling efter bruttoetageareal eller rumfang.

Forslaget i *stk. 3* indebærer, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne på lige fod med udlejeren kan kræve, at afregning af lejemålets elforbrug fremtidig skal ske på grundlag af afregningsmålere. Herefter skal lejerens afregne sit individuelle forbrug direkte med elselskabet. Samtidig skal udlejeren som konsekvens heraf nedsætte lejen med et beløb, der svarer til den eludgift, der indgik i lejen.

Krav om overgang til individuel afregning af el efter forslaget i *stk. 3* vil være underlagt de begrænsninger, der er i ejendommens muligheder for at få opsat individuelle målere.

Det fremgår af forslaget til lejelovens § 41, stk. 4, at installation af målere anses for en forbedring. Dette vil således også gælde for opsætning af målere til elektricitet.

Ad § 46

I lejelovens § 46 er angivet, at bestemmelserne om opkrævning af udgifter til udlejerens leverance af varme og varmt vand, herunder at udgifter hertil ikke kan indeholdes i lejen, kun kan fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Endvidere er angivet, at lejelovens 39, stk. 3, om regnskabsperioden ved forsyning fra et kollektivt varmforsyningsanlæg ikke kan fraviges ved aftale, ligesom de bestemmelser, der ikke kan fraviges til

skade for lejeren, er angivet. De vedrører den maksimale størrelse af a conto-bidrag og reglerne om aflæggelse af regnskab og a conto-betaling m.v.

I lejelovens § 46 p er tilsvarende angivet, at bestemmelserne om opkrævning af udgifter til udlejerens leverance af vand, herunder at udgifter hertil ikke kan indeholdes i lejen, når der er installeret målere, kun kan fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Endvidere er i lejelovens § 46 p angivet, at bestemmelserne i lovens kapitel VII B ikke kan fraviges til skade for lejerne.

I lejelovens § 46 z er angivet, at bestemmelserne om opkrævning af udgifter til udlejerens leverance af køling, herunder at udgifter hertil ikke kan indeholdes i lejen, når der er installeret målere, kun kan fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Endvidere er i lejelovens § 46 z angivet, at § 46 t, stk. 3, om at kølingsregnskabsåret skal følge det kollektive kølingsforsyningsanlægs regnskabsår, ikke kan fraviges ved aftale, ligesom de bestemmelser, der ikke kan fraviges til skade for lejeren, er angivet. De vedrører bestemmelsen i § 46 s, stk. 3, om den maksimale størrelse af a conto-bidrag og reglerne i §§ 46 u-46 y om aflæggelse af regnskab og a conto-betaling m.v.

Lejeforhold om lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse er ikke omfattet af lejelovens regler, men af reglerne i lov om erhvervslokaler m.v. Det foreslås derfor, at bestemmelserne i lejelovens § 46, stk. 1, § 46 p, stk. 1, og § 46 z, stk. 1, ikke medtages i kapitel VII, da de må anses for overflødige.

Det er i *stk. 1* foreslået at angive, hvilke bestemmelser i kapitlet der ikke kan fraviges.

Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, om udlejerens muligheder for at få sine udgifter til leverance af varme, opvarmning af brugsvand, vand og køling refunderet af lejeren ud over lejen, kan således ikke fraviges. Bestemmelserne i § 39, stk. 3, om, at regnskabsåret for varme- og kølingsregnskaber skal følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg, hvis leverancen af varme og opvarmning af brugsvand henholdsvis køling sker fra et kollektivt forsyningsanlæg, kan heller ikke fraviges.

Det foreslås i *stk. 2*, at der skal gælde samme regler om, i hvilket omfang reglerne for varme-, vand- og kølingsregnskaber ved aftale kan fraviges til skade for lejeren. Det foreslås, at der skal være mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet i samme omfang, som de gældende regler i lejelovens kapitel VII B om vandregnskaber kan fraviges. Herved sikres det, at der kommer til at gælde samme regler for, i hvilket omfang reglerne ved aftale kan ændres.

Det foreslås således, at de bestemmelser i kapitel VII, der ikke er ufravigelige, ikke skal kunne fraviges til skade for lejeren.

Til nr. 24

Under nr. 23 er det foreslået, at udlejerens leverance af opvarmning benævnes leverance af varme og opvarmning af brugsvand for at præcisere, at der ikke er tale om en vandleverance, men om en opvarmningsleverance.

Det foreslås derfor, at der i lejelovens § 46 a anvendes samme terminologi.

Til nr. 25

Under nr. 23 er det foreslået, at udlejerens leverance af opvarmning benævnes leverance af varme

og opvarmning af brugsvand for at præcisere, at der ikke er tale om en vandleverance, men om en opvarmningsleverance.

Det foreslås derfor, at der i lejelovens § 46 b anvendes samme terminologi.

Det foreslås samtidig, at kommunen kan indfri en restance for at få genetableret varmforsyningen. I lighed med lejelovens bestemmelser om levering af el og vand til ejendommen er der i lejeloven regler, som sikrer ejendommens forsyning med energi til opvarmning. Kommunen skal efter lovens § 45, stk. 3, § 46 b, stk. 1, og § 46 q, stk. 1, sikre leveringen af henholdsvis el, energi til opvarmning og vand, hvis disse leveringer er afbrudt. I lejelovens bestemmelser om udlejerens levering af el og vand, er der udtrykkelig taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el til ejendommen, hvis elforsyningen er blevet afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren. En tilsvarende hjemmel findes ikke i lejelovens bestemmelse om kommunens adgang til at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning.

Det forhold, at der i de gældende regler ikke er hjemmel til, at kommunen kan indfri en restance, kan være til hinder for, at kommunen kan sikre, at ejendommens forsyning med energi til opvarmning genoptages.

Hvis der er tale om, at ejendommen opvarmes ved oliefyre, kan kommunen sikre genoptagelse af leveringen uden at indfri eventuelle restancer blot ved at rette henvendelse til et andet olieselskab. Denne mulighed foreligger imidlertid ikke i forhold til eksempelvis varmforsyning fra et fjernvarmeværk, hvor der ikke er mulighed for at skifte til en anden leverandør. Genoptagelsen af varmforsyningen vil derfor i denne situation kræve indfrielse af restancen, hvis leverandøren ikke vil acceptere at genoptage forsyningen, ved at kommunen stiller sikkerhed for betaling af fremtidige varmeleverancer.

Efter de gældende regler i § 46 b, stk. 1, har kommunen pligt til at sørge for varme til beboerne, hvis udlejer forsømmer pligten hertil. Kommunen får med forslaget mulighed for at genetablere forsyningen ved at indfri restancer.

Der er ikke tilsigtet en ændring i den gældende retstilstand, hvorefter det forudsættes, at sikringen af energiforsyningen skal være en enkeltstående foranstaltning og altså ikke af permanent karakter.

For de beløb, som kommunen lægger ud, herunder til indfrielse af restancer, har kommunen efter lovens § 46 b, stk. 3, samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Til nr. 26-28

Efter bestemmelserne i lejelovens § 45, stk. 4-6, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at elforsyningen genoptages. Det er en betingelse herfor, at udlejeren leverer el til lejeren, at leverancen bliver afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og at udlejeren ikke straks har afhjulpnet manglen efter lejerens påkrav herom.

Beløb, som kommunen har lagt ud efter lejelovens § 45 forrentes efter rentelovens bestemmelser fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 149 kr. (2014) med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb over 1.000 kr. Rente og gebyr har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter og kan inddrives efter samme regler som ejendomsskatter.

Lejelovens § 46 b indeholder regler om kommunens pligt til at forsyne en ejendom med energi til opvarmning i de tilfælde, hvor en udlejer, der skal levere varme og varmt vand, undlader at forsyne den og ikke afhjælper den manglende forsyning efter påkrav fra lejeren.

Lejelovens § 46 q indeholder tilsvarende regler vedrørende udlejerens afbrydelse af vandforsyningen.

Det foreslås, at bestemmelserne i lejelovens § 45, stk. 4-6, og § 46 q om kommunens pligt til at sikre elforsyningen henholdsvis vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejerens skal levere el henholdsvis vand, men har afbrudt forsyningen på grund af manglende betaling, indarbejdes i lejelovens § 46 b om kommunens pligt til at sikre varmforsyningen.

Det foreslås således i et nyt stk. 2 at sammenskrive lejelovens § 45, stk. 4, og § 46 q, stk. 1, med samme indhold som efter de gældende regler. Stk. 2 kommer herved til at indeholde bestemmelserne om kommunens pligt til at sikre leverancen af el og vand i samme omfang som efter de gældende regler.

Det er i stk. 2, der bliver stk. 3, foreslået, at bestemmelsen skal vedrøre forrentning og gebyr for de beløb, som kommunen har lagt ud til sikring af forsyningen med varme, opvarmning af brugsvand, vand og el. Dette sker ved en henvisning til beløb, som kommunen har lagt ud efter § 46 b, stk. 1 og 2.

Den foreslåede ændring i stk. 3, der bliver stk. 4, er en konsekvens af indsættelsen af et nyt stk. 2 i § 46 b.

Til nr. 29 og 30

Det foreslås, at kapitel VII B, der omhandler udlejerens leverance af koldt vand m.v., og kapitel VII C, der omhandler udlejerens leverance af køling m.v., ophæves. Forslaget er en konsekvens af, at det under nr. 22 og 23 foreslås at sammenskrive bestemmelserne om udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand med bestemmelserne om udlejerens leverancer af koldt vand og køling.

Til nr. 31

Forslaget er en konsekvens af, at det i nr. 42 og 43 bl.a. er foreslået at ophæve den gældende gyldighedsbetingelse om inddragelse af beboerrepræsentanterne forud for krav om lejeforhøjelse efter lejelovens § 47.

Til nr. 32

Efter de gældende regler har parterne ved lejeaftalens indgåelse mulighed for at træffe aftale om, at lejen skal udvikle sig på en bestemt måde – efter en såkaldt trappelejeklausul. Heri ligger, at der kan aftales lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Det foreslås, at muligheden for at indsætte en trappelejeklausul i lejeaftalen afskaffes. I stedet foreslås indført mulighed for, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Der foreslås ingen ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde. Det indebærer, at lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, også fremover kan reguleres efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., dog ikke efter en trappelejeaftale, men efter udviklingen i nettoprisindekset.

Lejemål, hvor lejen fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje, vil fortsat være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringslovens kapitel II-IV. For disse ejendomme henvises til lovforslagets § 2, nr. 8, hvor det foreslås, at udlejerens i stedet for at regulere lejen efter boligreguleringslovens § 7 i perioder på 2 år ad gangen kan regulere lejen efter nettoprisindeks og på den måde opnå en administrativ lettelse i administrationen af ejendommen.

Det vil sige, at det foreslåede § 53, stk. 2, 2. pkt., omfatter lejeaftaler, der er omfattet af lejelovens §§ 47-52, småejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A samt lejeaftaler, hvor lejen fastsættes frit.

Med forslaget om at indføre mulighed for at regulere huslejer efter nettoprisindeks i disse ejendomme opretholdes en mulighed for at gennemføre lejeforhøjelser på en nem måde, idet den årlige lejeforhøjelse kan ske ved, at udlejerens blot sender en skriftlig meddelelse til lejerens.

Aftale om regulering efter nettoprisindeks gælder i hele lejeperioden, medmindre andet aftales. Der foreslås altså ikke for de omfattede ejendomme samme 2 års begrænsning, som i den foreslåede § 9 a i boligreguleringsloven er foreslået for lejemaal, hvor huslejen er fastsat omkostningsbestemt.

Lejerens kan også fremover 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.

Til nr. 33

Som led i forenklingen foreslås det at affatte formuleringerne om gyldighedsbetingelsen ens i § 53, stk. 4, 3. pkt., og stk. 5, 3. pkt. Der er ikke med forslaget tilsigtet nogen realitetsændring.

Til nr. 34

Efter de gældende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven har udlejerens i en række forskellige situationer mulighed for at fastsætte en fri husleje for beboelseslejligheder. I lejelovens § 53, stk. 6, er fastsat bestemmelse om, at det kan aftales, at lejen for disse lejemaal skal udvikle sig på en bestemt måde. Der kan enten aftales en regulering efter en såkaldt trappelejeklausul eller efter nettoprisindeks.

De nævnte bestemmelser omhandler lejemaal i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, hvor lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes eller var indrettet til erhvervsformål samt når lejeaftalen angår beboelse, der er nyindrettet i en tagetage m.fl.

Det foreslås, at muligheden for at indsætte en trappelejeklausul afskaffes. Forslaget indebærer, at alene de eksisterende muligheder for at regulere lejen efter nettoprisindeks opretholdes, mens muligheden for at aftale en trappelejeklausul afskaffes.

For at undgå unødige tvister om, hvorvidt der vil kunne aftales alternative reguleringsformer for de af § 53, stk. 6, omfattede lejemaal, foreslås indsat et »alene«, således at det klart fremgår af bestemmelsen, at der lovligt kun kan aftales en regulering af lejen efter nettoprisindeks og ikke efter nogen andre reguleringsprincipper.

Lejerens kan også fremover gøre indsigelse mod lejens størrelse og eventuelt indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Den foreslåede adgang til alene at kunne 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.

Til nr. 35 og 36

Forslagene er en konsekvens af, at det i nr. 43 bl.a. er foreslået at ophæve den gældende gyldighedsbetingelse i § 66, stk. 1, litra a, om inddragelse af beboerrepræsentanterne forud for iværksættelse af forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene, og at det i nr. 42 er foreslået at erstatte denne regel med sanktionerede bestemmelser for inddragelse af beboerrepræsentanterne.

Til nr. 37

Forslaget er en konsekvens af, at bestemmelserne i den gældende lejelovs §§ 59 a-59 e og den gældende boligreguleringslovs §§ 25 a- 25 e om forhåndsgodkendelse samles i en nyaffattelse af § 59 a.

Til nr. 38

Bestemmelserne i §§ 59 a og 59 b erstatter bestemmelserne i lov om leje §§ 59 a–59 d.

Det foreslås i § 59 a, stk. 1, at udlejeren kan anmode huslejenævnet om at forhåndsgodkende lejens størrelse i de situationer, der er omfattet af bestemmelsens stk. 2-6.

Bestemmelserne finder anvendelse på både uregulerede og regulerede lejemål.

Den foreslåede § 59 a, stk. 2, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 a, stk. 1, og 2. Bestemmelsen indebærer mulighed for, at udlejer (og lejere) kan få forhåndsgodkendt et forbedringsprojekt, for så vidt angår den lejeforhøjelse, dette vil kunne medføre.

Udlejers 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.

Muligheden for at indhente en forhåndsgodkendelse kan stimulere udlejere til en større forbedringsindsats i den eksisterende boligmasse, idet udlejeren med en forhåndsgodkendelse vil kunne foretage en mere præcis vurdering af et påtænkt forbedringsarbejdes rentabilitet. Med en forhåndsgodkendelse er der på forhånd taget stilling til den lejeforhøjelse, forbedringen vil kunne medføre i modsætning til den situation, hvor udlejere kan være tilbageholdende med at iværksætte forbedringsprojekter, fordi det kan være vanskeligt at foretage præcise beregninger af den efterfølgende lejeforhøjelse.

Muligheden for at indhente en forhåndsgodkendelse har samtidig en gunstig virkning på såvel det nuværende som det fremtidige vedligeholdelsesbehov, idet der almindeligvis i forbedringsarbejder indgår vedligeholdelse i større eller mindre omfang.

Den foreslåede § 59 a, stk. 3, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 b, stk. 1 og 2. Bestemmelsen giver mulighed for, at udlejer kan få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen inden han iværksætter ombygningsarbejder, der indebærer indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse.

Da et projekt om indretning af lejligheder i en tagetage er forbundet med betydelige udgifter, gives udlejer mulighed for, inden ombygningsarbejdet iværksættes, at gøre sig bekendt med størrelsen af den leje, der vil kunne opkræves, hvis arbejderne gennemføres i overensstemmelse med det projektmateriale, huslejenævnet har lagt til grund for forhåndsgodkendelsen.

Den foreslåede § 59 a, stk. 4, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 d. Bestemmelsen giver mulighed for, at en ejer af en enkelt ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening har mulighed for at få godkendt den leje, som de påtænker at udleje boligen for. Der er som udgangspunkt tale om personer uden særlig kendskab til lejelovgivningen, og det er ikke almindeligt, at disse ejere 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 at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at leje ud.

Forhåndsgodkendelsen omfatter ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger, og er således rettet imod de »uprofessionelle ejere«, som ikke driver udlejning erhvervsmæssigt.

Huslejenævnet kan kun ændre den forhåndsgodkendte leje ved en senere sag imellem ejeren og kommende lejere, hvis der foreligger ændrede forhold, jf. forslagets § 59 b, stk. 4.

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 efterfølgende boligretssag vil huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen kunne have bevismæssig vægt, fordi huslejenævnets afgørelse er truffet under medvirken af sagkyndige medlemmer.

Udlejer har i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler mulighed for at regulere lejen efterfølgende ved ændrede forhold.

Den foreslåede § 59 a, stk. 5, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 b, stk. 1 og 2. Bestemmelsen giver mulighed for, at udlejeren kan få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen, inden han iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

Den gældende lovs bestemmelse i § 59 b, stk. 4, 2. pkt., om at huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, er ophævet som overflødig, idet forholdet er dækket af de generelt gældende bestemmelser herom i boligreguleringslovens § 40, stk. 2, 2. pkt.

Den gældende lovs bestemmelser i § 59 b, stk. 1 og 2, omfatter mulighed for forhåndsgodkendelse af lejen vedrørende ombygningsarbejder efter kapitel 5 i den tidligere lov om byfornyelse. Da ombygningsarbejder efter den tidligere lov om byfornyelse ikke længere kan iværksættes, foreslås det, at bestemmelserne om forhåndsgodkendelse vedrørende disse arbejder ophæves som overflødige.

Den foreslåede § 59, a, stk. 6, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 e, stk. 1 og 2. Bestemmelsen giver hjemmel til, at udlejeren kan få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af hvilken lejeforhøjelse, der kan kræves efter gennemførelsen af energibesparende arbejder omfattet af en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, samt hvilken lejeforhøjelse, der kan gennemføres for forbedringerne efter de almindelige regler i lejelovens § 58, stk. 1-2. Forhåndsgodkendelse efter denne bestemmelse er en gyldighedsbetingelse for aftalen med lejerne efter kapitel 6 a i byfornylesloven, idet lejerne skal have mulighed for at vurdere de energimæssige konsekvenser af aftalen.

Den gældende lovs bestemmelse i § 59 e, stk. 3, om at huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, er ophævet som overflødig, idet forholdet er dækket af de generelt gældende bestemmelser herom i boligreguleringslovens § 40, stk. 2, 2. pkt.

Den gældende lovs bestemmelse i § 59 e, stk. 4, om indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten, (ankenævnet i København), er ophævet som overflødige, idet forholdet er dækket af de generelt gældende regler herom i boligreguleringslovens §§ 43 og 44.

Den foreslåede § 59 b, stk. 1, svarer til den gældende lovs § 59 a, stk. 2. Når en udlejer påtænker at gennemføre forbedringsarbejder, herunder forbedringsarbejder i forbindelse med sammenlægning af lejligheder, skal han samtidig med, at han anmoder huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af lejen efter den foreslåede § 59 a, stk. 2, oplyse de lejere, der er berørt af forbedringsarbejderne, om forbedringsarbejdets art samt oplyse lejeforhøjelsens forventede størrelse.

Den foreslåede § 59 b, stk. 2, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 a, stk. 3, 1. pkt., og § 59 c, stk. 3, 1. pkt. Bestemmelsen vedrører udlejerens pligt til at indbringe lejens størrelse for huslejenævnet i sager, hvor huslejenævnet har givet forhåndsgodkendelse efter forslagens § 59 a, stk. 2 og 3, hvis lejeren fremsætter indsigelse mod lejens størrelse.

Indbringes lejen for huslejenævnet i sager, hvor der er givet forhåndsgodkendelse, er huslejenævnet bundet af sin tidligere afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse, jf. forslagens § 59 b, stk. 3. Huslejenævnet, er således afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, fx ændring i renteniveau eller forbedringens kvalitet og udførelse gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet.

Nævnet er endvidere frit stillet med hensyn til at vurdere lejeforhøjelsen, hvis udlejer har udført forbedringer, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som nævnet oprindeligt har taget stilling til ved forhåndsgodkendelsen.

Klage over den af huslejenævnet truffene afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejerens såvel som af lejerne indbringes for boligretten efter de gældende regler i boligreguleringslovens §§ 43 og 44 om indbringelse af huslejenævnsafgørelser for boligretten (i København via ankenævnet).

Den foreslåede § 59 b, stk. 3, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 b, stk. 3, og stk. 4, 3. pkt. Bestemmelsen vedrører lejemål, hvor udlejerens har fået huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen efter den foreslåede § 59 a, stk. 5. Udlejerens kan efter at have gennemført arbejder med hjemmel i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse anmode om huslejenævnets afgørelse af, om de ombygningsudgifter, der er udført, står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

De gældende bestemmelser i § 59 b, stk. 3, og stk. 4, 3. pkt. 2, omfatter mulighed for indbringelse af sager om gennemførte ombygningsarbejder efter kapitel 5 i den tidligere lov om byfornyelse. Da ombygningsarbejder efter den tidligere lov om byfornyelse ikke længere kan iværksættes foreslås det, at bestemmelserne om forhåndsgodkendelse vedrørende disse arbejder ophæves som overflødige.

Den foreslåede § 59 b, stk. 4, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 a, stk. 3, 2. pkt., § 59 c, stk. 3, 2. pkt. og § 59 e, stk. 3, 2. pkt. Bestemmelsen indebærer, at hvis lejen indbringes for huslejenævnet i sager, hvor der er givet forhåndsgodkendelse efter den foreslåede bestemmelse i § 59 a, stk. 2-6, er huslejenævnet bundet af sin tidligere afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse. Huslejenævnet, er således afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, fx ændringer i renteniveau, forøgede udgifter eller yderligere nødvendige arbejder gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet. Bestemmelsen indebærer således, at nævnet kan 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 oprindeligt har taget stilling til ved forhåndsgodkendelsen, er huslejenævnet frit stillet med hensyn til at vurdere lejeforhøjelsen,

Den foreslåede § 59 b, stk. 5, svarer til den gældende lovs § 59 f. Bestemmelsen indebærer, at huslejenævnet i situationer omfattet af §§ 59 a-e 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.

Til nr. 39

Forslaget er en konsekvens af, at bestemmelserne i den gældende lejelovs §§ 59 a-59 e og den gældende boligreguleringslovs §§ 25 a-25 e om forhåndsgodkendelse samles i en nyaffattelse af § 59 a.

Til nr. 40

Efter den gældende § 63 kan lejer og udlejer aftale, at lejer har en udvidet råderet i forhold til råderetten efter § 62 a. Parterne kan efter § 63 aftale, at der ydes lejer godtgørelse for andre forbedringsarbejder end de, der er omfattet af den almindelige råderet.

Bestemmelsen giver ikke lejer større rettigheder, end lejer og udlejer frit kan aftale om lejers gennemførelse af forbedringer og godtgørelse herfor ved fraflytning.

Da bestemmelsen derfor er overflødig, foreslås den ophævet.

Til nr. 41

Det foreslås helt at ophæve ordningen med konto for forbedringer i lejelovens kapitel X A, hvorefter ejere af ejendomme taget i brug før 1970, som indeholder mere end to beboelseslejligheder, og som ikke er omfattet af §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal afsætte et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal.

Beløbet skal bindes i Grundejernes Investeringsfond og kan kun bruges til forbedring af beboelseslejlighederne. Hensættelserne kan udlejer opkræve over huslejen.

Efter de gældende regler kan udlejer, uanset reglerne i lejelovens kapitel X A, ensidigt gennemføre forbedringer af de pågældende ejendomme og opkræve forbedringsforhøjelse herfor.

Med henblik på at forenkle reglerne foreslås det derfor, at ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme ophæves.

For så vidt angår udbetaling af saldoen på eksisterende konti og ejendomme med negativ saldo på kontoen, henvises til overgangsbestemmelserne i lovens § 5, stk. 3.

Til nr. 42

Det foreslås at ændre den gældende § 65 således, at bestemmelsen udformes som en formålsbestemmelse i stedet for som en bestemmelse, der giver beboerrepræsentanterne umiddelbare rettigheder.

Den gældende bestemmelse indeholder en række regler, som giver beboerrepræsentanterne ret til at få

udleveret ejendommens driftsregnskab, at drøfte forskellige spørgsmål, at blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionær, at være rådgivende i bestemte relationer, at foreslå forbedringer, at føre tilsyn med planlægningen af alle større arbejder i ejendommen, at få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når sådanne arbejder er udført, og at få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen. Endvidere skal udlejerens holde beboerrepræsentanterne orienteret om lejeres klager over andre lejere samt om genudlejning i ejendommen.

Reglerne er alle uden sanktioner, hvilket indebærer, at beboerrepræsentanterne vil skulle rejse en retssag, hvis man vil gøre rettigheden gældende over for en udlejer, som ikke overholder reglerne. En sådan fremgangsmåde er uhensigtsmæssig, da der vil være tale om en økonomisk belastende og tidskrævende opgave, som ikke i videre omfang egner sig til at blive varetaget af en beboerrepræsentation bestående af almindelige lejere uden særlige forudsætninger for at være parter i sådanne sager.

Dertil kommer, at flere af reglerne har et indhold, som ikke indeholder pligter eller rettigheder for parterne. Der kræves for eksempel ikke lovhjemmel for, at en beboerrepræsentant kan fremkomme med råd eller forslag til udlejerens, når der ikke er pligt for udlejerens til at følge rådet.

Det foreslås derfor, at bestemmelsen omformuleres, så den indeholder en generel beskrivelse af formålet med beboerrepræsentation. Hensigten hermed er at tilskynde parterne i lejeforholdet til at indgå i et konstruktivt og frugtbart samarbejde. Det indgår således i formålet at medvirke til, at der i de enkelte ejendomme skabes gode samarbejdsrelationer imellem lejerne og udlejerens, så konflikter så vidt muligt undgås. Et centralt formål med beboerrepræsentationsordningen er at lette samarbejdet imellem lejerne og udlejerens, idet udlejerens med ordningen kan kommunikere med beboerrepræsentanterne i stedet for hver enkelt lejer. For lejerne indebærer ordningen den fordel, at dialogen med udlejerens 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.

På denne baggrund vurderes det at være særdeles vigtigt, at reglerne om beboerrepræsentanternes kompetence er klare og meningsfulde, så der ikke opstår tvister om forståelsen og udmøntningen af reglerne, som hindrer et godt samarbejde. Det er af helt central betydning for ordningens gavnlige virkning, at parterne indgår positivt og konstruktivt i samarbejdet i ejendommen i en åben og imødekommende dialog.

I stk. 1 er der foreslået enkelte regler om udlejerens løbende orientering til beboerrepræsentanterne om visse forhold i ejendomme, herunder om, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den, om udlejerens ansættelse og afskedigelser af ejendomsfunktionærer og om genudlejning af lejligheder i ejendommen. Reglerne er alene formuleret som hensigtserklæringer, som udlejerens bør iagttage efter nærmere aftale med beboerrepræsentanterne.

I stk. 2-4 er der foreslået nærmere regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i gennemførelsen af forbedringsarbejder. De foreslåede regler gælder for alle ejendomme, hvor der er oprettet beboerrepræsentation. Det er hensigten, at de foreslåede regler skal erstatte de gældende regler i § 66, som foreslås ophævet, jf. nærmere nedenfor under bemærkningerne til nr. 43.

I stk. 2 er det foreslået, at udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation, inden der varsles iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal indkalde beboerrepræsentanterne til et møde. Indkaldelsen skal være skriftlig. Forslaget omfatter såvel fælles forbedringer som forbedringer i den enkelte bolig. Udlejerens pligt til at inddrage beboerrepræsentanterne udløses, så snart forbedringerne har et sådan omfang, at grænsebeløbet er overskredet for en eller flere af lejerne. For at sikre, at mødet i alle tilfælde skal afholdes inden der varsles forbedringsforhøjelse for de pågældende

større forbedringsarbejder, herunder for arbejder, hvor der ikke er krav om varsling af iværksættelse, foreslås, at mødet senest skal indkaldes til afholdelse 2 uger før varsling af forbedringsforhøjelsen.

For en lejlighed på 80 m² vil dette indebære, at en forbedringsforhøjelse, der tilsammen med andre forbedringsforhøjelser i de seneste 3 år overstiger 400 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 udlejeren orienterer og drøfter de påtænkte forbedringsarbejder med beboerrepræsentanterne med udgangspunkt i det udarbejdede udbudsmateriale og et overslag over forbedringsforhøjelsen. Udlejeren skal forud for mødet fremsende materiale 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, som ikke udgør en hindring for beboerrepræsentanternes deltagelse.

For ejendomme, som er omfattet af boligreguleringslovens § 24, der indeholder regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, bør den foreslåede procedure indarbejdes i varslingsproceduren, da de sammenfaldende krav kan opfyldes i én og samme proces. For forbedringsarbejder, der ikke skal varsles iværksat efter boligreguleringslovens § 24 men alene efter lejelovens § 55, skal mødet afholdes inden denne varsling.

I ejendomme, hvor boligreguleringsloven ikke er gældende, vil afholdelse af møde skulle ske inden der kan varsles iværksættelse og dermed adgang til det lejede efter § 55. Er der tale om arbejder udenfor det lejede, vil mødet skulle indkaldes med rimelig frist og afholdes senest 2 uger før der varsles forbedringsforhøjelse.

Det foreslåede svarer til den gældende § 66, stk. 2, idet beløbsgrænsen dog foreslås ændret fra ombygningsudgifter, der overstiger 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, til forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal.

I stk. 3 er det foreslået, at udlejeren, hvis forbedringsarbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, i henhold til tilbudslovens § 4, stk. 3, senest på ovennævnte møde skal opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen. Det foreslåede svarer til den gældende § 65, stk. 3.

Det følger af det foreslåede, at det i stk. 2 nævnte møde i tilfælde, hvor arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, vil skulle afholdes med rimeligt varsel forud for licitationens afholdelse, idet en sådan typisk afholdes i god tid før der varsles iværksættelse af forbedringsarbejderne.

I stk. 4 er det foreslået, at sanktionen i tilfælde, hvor udlejeren ikke efterlever reglerne i stk. 2 og 3 er, at forbedringsforhøjelsen ikke gyldigt kan opkræves for den del, som overstiger grænsebeløbet på 60 kr. pr. m² (2015-niveau). Denne virkning er i overensstemmelse med gældende praksis vedrørende boligreguleringslovens §§ 23 og 24.

De foreslåede bestemmelser om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med gennemførelse af større forbedringsarbejder er omfattet af den foreslåede overgangsbestemmelse i lovens § 5, stk. 2, og træder først i kraft den 1. januar 2016.

Til nr. 43

Den gældende § 66 indeholder en række regler om beboerrepræsentanternes rettigheder. Det følger således af stk. 1, at det er en gyldighedsbetingelse, at beboerrepræsentanterne høres med 3 ugers frist forud for udlejerens krav om lejeforhøjelse efter § 47 og forud for udlejerens iværksættelse af forbedringsarbejder, som vil medføre lejeforhøjelse. Udlejeren er ikke forpligtet til helt eller delvist at følge de bemærkninger, som beboerrepræsentanterne måtte fremkomme med.

Disse regler foreslås ophævet og erstattet af de under nr. 42, foreslåede regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med iværksættelse af større forbedringsarbejder samt af de foreslåede regler om forhøring af beboerrepræsentanterne ved varsling af omkostningsbestemt husleje i store ejendomme, jf. § 2, nr. 11.

De gældende § 66, stk. 2-4 indeholder regler om indkaldelse af beboerrepræsentanterne til orienteringsmøde i forbindelse med iværksættelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som overstiger 20 kr. pr. m² bruttoetageareal. Endvidere er der fastsat regler om, at udlejeren skal tilbyde, at beboerrepræsentanterne udpeger mindst én bydende, hvis de nævnte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udbydes i bunden licitation, jf. dagældende licitationslov, og indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen. Endelig skal udlejeren under arbejdernes gennemførelse indkalde beboerrepræsentanterne til byggemøder og efterfølgende til afleveringsforretning og kontroleftersyn. Reglernes overholdelse er ikke sanktioneret.

Disse regler foreslås erstattet af den under nr. 42, foreslåede ordning om beboerrepræsentanternes mulighed for at pege på en bydende, hvis større forbedringsarbejder udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, samt ret til at blive indkaldt til deltagelse i licitationsforretningen.

De gældende § 66, stk. 5 og 6 indeholder regler om, at beboerrepræsentanterne hvert år skal indkaldes til en bygningsgennemgang sammen med udlejeren med henblik på at fastlægge en vedligeholdelsesplan, og om gennemførelse af uopsættelige arbejder uden overholdelse af fristen efter stk.1. Reglernes overholdelse er ikke sanktioneret.

Reglerne foreslås erstattet af den foreslåede ordning om inddragelse af beboerrepræsentanterne i ejendommens vedligeholdelse, jf. § 2, nr. 19.

Der er i § 5, stk. 2, foreslået en overgangsregel for de i nr. 42, foreslåede bestemmelser om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med gennemførelse af større forbedringsarbejder. Overgangsordningen indebærer, at ikrafttrædelsen udskydes til 1. januar 2016. For at sikre, at der i denne periode stadig er regler om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med gennemførelse af forbedringsarbejder, er der i lovens § 5, stk. 7, foreslået en overgangsregel for nærværende forslag, som opretholder reglen i lejelovens § 66, litra b indtil 1. januar 2016. Der henvises nærmere til bemærkningerne til de to nævnte overgangsregler.

Til nr. 44

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 2, nr. 30, om ophævelse af boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2 og 4.

Til nr. 45

Det foreslås, at lejelovens § 74 a om erhvervslejerens afståelsesret ophæves, idet den er afløst af erhvervslejelovens § 55 for lejeaftaler, der er indgået 1. januar 2000 eller senere og af overgangsbestemmelsen i erhvervslejelovens § 89, stk. 2, nr. 1 og 2, for lejeaftaler, der er indgået før 1. januar 2000.

Til nr. 46

Lejelovens § 75, stk. 3, vedrører retten til at forsætte lejeforholdet om et erhvervsbeskyttet lejemål i forbindelse med lejerens død.

Efter den gældende affattelse af lejelovens § 75, stk. 3, omfatter bestemmelsen såvel lejemål, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og lejemål, der delvist er udlejet til andet end beboelse (blandede lejemål).

Lejemål, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, er efter 1. januar 2000 omfattet af bestemmelserne i erhvervslejeloven. Erhvervslejelovens § 56 regulerer således de forhold, der er omfattet af den gældende lejelovs § 75, stk. 3, mens blandede lejemål er omfattet af lejelovens § 75, stk. 3.

Det foreslås derfor, at lejelovens § 75, stk. 3, alene skal omfatte blandede lejemål.

Til nr. 47

Efter de gældende regler består forskellige muligheder for at opsiges en lejer af en ejerbolig eller en privat andelsbolig. En ejer af en udlejet ejerbolig eller andelsbolig har imidlertid ikke en generel adgang til at opsiges lejeforhold om en udlejet ejer- eller andelsbolig i situationer, hvor ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

Det kan således være usikkert, om ejeren eller andelshaveren i det konkrete tilfælde rent faktisk har mulighed for at bringe lejeforholdet til ophør, hvis ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

Derfor foreslås det, at en ejer, som kun ejer én udlejet ejerbolig eller andelsbolig, kan opsiges en eventuel lejer af ejer- eller andelsboligen med 1 års varsel og uden nogen nærmere begrundelse. Det er dog en forudsætning for opsigelsen, at det er den ejer, som i sin tid indgik lejeaftalen, der opsiges lejeaftalen, og som på opsigelsestidspunktet selv ønsker at benytte boligen.

Forslaget omfatter således kun de tilfælde, hvor ejeren/andelshaveren fremover ønsker selv at benytte det lejede. Heri ligger et krav om, at udlejeren – eller med andre ord ejeren/andelshaveren - selv skal have til hensigt at bebo 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 en anden juridisk person, kan opsigelsesadgangen derfor ikke benyttes.

Kan det efterfølgende bevises, at udlejeren ikke på noget tidspunkt havde til hensigt at flytte ind i og bebo boligen, har opsigelsen ikke været afgivet på et gyldigt grundlag. Den fraflyttede lejer vil i så fald kunne være berettiget til 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 foreslås derfor udtrykkeligt fastsat i bestemmelsen, at der kun kan opsiges efter bestemmelsen, hvis ejeren eller andelshaveren ikke ejer andre udlejede boliger på opsigelsestidspunktet.

De eksisterende muligheder for at udleje tidsbegrænset ændres ikke med forslaget. Hvis en ejer af en ejer- eller en andelsbolig 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. lejelovens § 80.

Forslaget gælder kun for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, jf. lovens § 5, stk. 8.

Til nr. 48

Det foreslås, at lejelovens § 82, litra d, om udlejers adgang til at opsiges lejeforhold om garager, stalde og lign. ophæves, idet den er afløst af erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 2.

Til nr. 49 og 50

Det foreslås at samle de gældende regler om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder i én bestemmelse.

Efter de gældende regler i loven, kan en ejer af en udlejet ejerlejlighed under visse nærmere angivne betingelser opsiges lejeaftalen under henvisning til, at ejeren selv ønsker at benytte lejligheden. De gældende regler om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder er fordelt på tre forskellige bestemmelser og kan derfor være vanskelige at få et overblik over.

På den baggrund foreslås redaktionelle ændringer af reglerne, således at reglerne fremover indeholdes i én bestemmelse. Med de foreslåede ændringer tilsigtes ingen indholdsmæssige ændringer i opsigelsesadgangen i forhold til lejere af ejerlejligheder. Det vil sige, at ejeren af en ejerlejlighed også fremover kan opsiges lejeaftalen, hvis lejeren ved lejeaftalens indgåelse er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at 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. Endelig gælder der en særregel, hvis lejeaftalen er indgået før den 1. januar 1980. Er lejeaftalen indgået før denne dato, og var lejligheden på daværende tidspunkt omdannet til ejerlejlighed, da lejeaftalen blev indgået, kan ejeren opsiges lejeaftalen efter § 83, litra a, uden at skulle opfylde yderligere betingelser.

Til nr. 51

Forslaget er en konsekvens af forslaget i nr. 48 om ophævelse af lejelovens § 82, litra d, om opsigelse af garager, stalde o. lign.

Til nr. 52 og 53

Det foreslås under nr. 52, at ejerens eller andelshaverens opsigelse af en udlejet ejer- eller andelsbolig, som ejeren/andelshaveren selv ønsker at benytte, jf. det foreslåede § 82, litra c, kan ske med et opsigelsesvarsel på mindst 1 år. Dette er samme varsel, som efter de gældende regler skal gives lejere, som lejer en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, jf. lejelovens § 82, litra b. Dermed vurderes der at være givet lejeren rimelig tid til at finde en anden bolig.

Det foreslås under nr. 53, at udlejerens opsigelse af en udlejet ejer- eller andelsbolig, som ejeren/andelshaveren selv ønsker at benytte, jf. det foreslåede § 82, litra c, skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse. Forslaget indebærer, at der stilles samme krav til opsigelser efter lovens § 82, litra c, som til andre opsigelser fra udlejerens side. Vil lejeren 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.

Også her sidestilles de krav, som allerede stilles til opsigelse af lejeaftaler i et tofamilieshus, jf. lejelovens § 82, litra b, med de krav, der skal gælde ved den foreslåede opsigelsesadgang for ejere og andelshavere.

Til nr. 54

Efter lejelovens § 98, stk. 2, 1. og 2 pkt., kan udlejeren ikke gøre krav om istandsættelse gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Efter retspraksis løber fristen efter lejelovens § 98, stk. 2, 1. pkt., fra det tidspunkt, hvor lejerens har overladt dispositionsretten over lejemålet til udlejeren, hvilket typisk sker ved lejerens aflevering af nøglerne, jf. fx Vestre Landsrets afgørelser gengivet i TBB 1999, s. 181 og TBB 2002, s. 262. Fristen i § 98, stk. 2, 1. pkt., anses efter retspraksis for overholdt, når brevet er afsendt så betids, at brevet under normale omstændigheder vil nå frem til lejerens senest 2 uger efter fristens start, jf. Vestre Landsrets afgørelse gengivet i TBB 2002, s. 262, der angiver, at krav afsendt på fristens sidste dag var for sent fremsat.

Lejerens kan ikke påberåbe sig for sen reklamation, hvis årsagen hertil er, at lejerens ikke som foreskrevet i lejelovens § 97, stk. 2, har givet besked om sin ny adresse. Udlejeren kan dog ikke forholde sig passivt og undlade at fremsende sit krav i den situation. Har lejerens ikke opgivet en ny adresse ved fraflytning, har udlejeren ifølge retspraksis efter omstændighederne pligt til at indhente oplysninger om lejerens nye adresse via folkeregisteret. Fra retspraksis kan nævnes Østre Landsrets afgørelse gengivet i Grundejernes Domssamling 2006/35.

Det bemærkes, at lejerens efter lejelovens § 97, stk. 2, senest 8 dage før fraflytning skal opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelser efter § 98, kan sendes til. Reglen er dog ikke sanktioneret.

Efter de gældende regler kan udlejer ved aftale forlænge fristen efter lejelovens § 98, stk. 2, 1. pkt., for at fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning. Det anvendes i vidt omfang til at forlænge den eksisterende frist fra 2 til fx 4 uger eller længere.

Der stilles ikke krav til formen på reklamationen efter lejelovens § 98, stk. 2. Reklamation kan derfor ske såvel mundtligt som skriftligt. Reklamationen skal dog ske på en klar og utvetydig måde, så lejerens kan forstå, hvad der rejses krav om. Af bevismæssige hensyn er reklamationen som hovedregel skriftlig.

Efter de gældende regler er der ikke krav om, at der udarbejdes fraflytningsrapport på baggrund af et syn i forbindelse med fraflytning.

Afholder udlejeren sammen med lejerens et flyttesyn i forbindelse med lejerens fraflytning, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejerens om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal udlejeren med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Bestemmelsen kan fraviges ved aftale. Manglende overholdelse af bestemmelsen er ikke sanktioneret.

Uenighed om lejemålets stand ved fraflytning er et forhold, som traditionelt fører til relativt mange konflikter mellem lejere og udlejere. Konflikterne bunder ofte i, at parterne ikke ved lejemålets start og afslutning får fastlagt lejemålets stand.

For så vidt angår dokumentation for lejemålets stand ved indflytning, henvises der til bemærkningerne til nr. 5 om obligatoriske indflytningsrapporter.

I det foreslåede § 98, stk. 3 og 4 foreslås det, at der indføres en pligt for udlejeren til at udarbejde fraflytningsrapporter i beboelseslejligheder for at sikre dokumentation for det lejedes stand ved fraflytning. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerens, således at lejerens indkaldes til deltagelse i et fraflytningssyn. Ordningen er udformet parallelt med den i nr. 5 foreslåede ordning med afholdelse af indflytningssyn.

Det foreslås i stk. 3, at lejerens skal indkaldes med mindst 1 uges varsel. Ønsker lejerens synet afholdt med et kortere varsel, fx fordi vedkommende allerede er flyttet på det fastsatte tidspunkt, kan udlejeren principielt miste sit krav på istandsættelsesudgifterne, hvis udlejeren i de situationer imødekommer

lejerens ønske. Derfor foreslås det, at lejerens og udlejerens i forbindelse med fraflytningen skal kunne aftale et kortere varsel dog kun, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet. Af bevismæssige grunde bør udlejerens sikre sig skriftlig dokumentation for aftalen.

Det foreslås i stk. 4, at rapporten skal udleveres til lejerens. Det må dog ikke komme udlejerens til skade, hvis lejerens ikke vil tage imod rapporten. Det foreslås derfor, at fraflytningsrapporten skal udleveres til lejerens ved synet eller sendes til lejerens senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Der stilles ikke formkrav til fraflytningsrapporten. Rapporten kan således udarbejdes skriftligt eller på andre sædvanlige læsbare medier end papir, fx e-mail. Ministeriet vil udarbejde et eksempel på udformningen af en fraflytningsrapport.

Møder lejerens op til flyttesynet, skal lejerens dog have rapporten udleveret ved synet. Gennemfører udlejerens fx flyttesynet ved elektronisk registrering, skal lejerens således have udleveret en udskrift af rapporten ved synet. Udlejerens kan i den situation ikke fremsende rapporten på e-mail til lejerens.

Det er ikke hensigtsmæssigt, at lejerens skal tage stilling til omfanget af istandsættelsesarbejderne på selve fraflytningssynet. Lejerens underskrift på fraflytningsrapporten kan derfor som udgangspunkt alene anses som en kvittering for, at lejerens har modtaget rapporten.

Møder lejerens ikke op til synet, skal udlejerens sende rapporten til lejerens. Det kan fx ske via e-mail.

Fristen på 2 uger i forslaget løber fra synet og skal i øvrigt fortolkes på samme måde som fristen i lejelovens § 98, stk. 2, jf. ovenfor.

I det foreslåede stk. 2 foreslås det, at udlejerens frist for at fremsætte krav om istandsættelse på 2 uger regnes fra flyttesynet, for at skabe sammenhæng mellem pligten til at afholde flyttesyn og udlejerens frist for at fremsætte krav om istandsættelse. Formålet med flyttesynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at der efter udarbejdelsen af synsrapporten på synet kan komme yderligere krav om istandsættelse vedrørende mangler, der kunne konstateres på synet. På den baggrund foreslås det, at udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, er lejerens uvedkommende, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejers svig.

Ændringen indebærer, at udlejer skal fremsætte krav om istandsættelse på flyttesynet, hvis lejerens møder op på synet. Møder lejerens ikke op på synet, eller vil lejerens ikke modtage rapporten på synet, skal udlejer fremsætte krav om istandsættelse overfor lejerens senest 2 uger efter synet ved at fremsende flyttesynsrapporten til lejerens. Udgifter til istandsættelse, der ikke er angivet i fraflytningsrapport, kan dog ikke gøres gældende over for lejerens, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejers svig.

Da udlejere, der har pligt til at afholde flyttesyn, dermed får op til 4 uger til at fremsætte krav om istandsættelse, regnet fra det tidspunkt udlejerens blev bekendt med lejerens fraflytning, er der ikke grundlag for at kunne forlænge fristen for at fremsætte krav ved aftale.

Udlejere, der ikke er omfattet af pligten til at afholde flyttesyn efter det foreslåede § 98, stk. 3, vil som hidtil skulle fremsætte krav om istandsættelse inden 2 uger fra fraflytningdagen, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller lejers svig, og vil som i dag have mulighed for at forlænge fristen ved aftale.

Det foreslås, at kravene i det foreslåede § 98, stk. 3, ikke omfatter udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

For at sikre reglernes overholdelse foreslås det i stk. 5, at udlejeren ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har overholdt kravet om at udlevere en fraflytningsrapport til lejeren. Forudsætningen herfor er, at udlejeren har afholdt flyttesyn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejeren. Udlejeren har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt.

Forslaget medfører en bedre beskyttelse af lejeren ved fraflytning end i dag. Lejeren sikres dokumentation for lejemålets stand ved fraflytning. Manglende overholdelse af reglerne sanktioneres, og reglerne gøres ufravigelig. Som led i en forenkling af lejelovgivningen foreslås det derfor, at de ovenfor nævnte usanktionerede og fravigelige regler i den gældende lejelovs § 98, stk. 2, 3.-5. pkt., om afholdelse af flyttesyn med deltagelse af beboerrepræsentation ophæves. Lejeren vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationens kendskab til ejendommens drift.

De foreslåede bestemmelser får virkning for fraflytninger efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 55

Efter lejelovens § 99, stk. 3, har udlejeren bl.a. mulighed for at kræve, at lejeren færdiggør uafsluttede forbedringsarbejder, der er omfattet af en aftale om udvidet råderet efter lejelovens § 63, eller kræve, at lejeren retablerer, fordi arbejderne ikke er afsluttet.

Det foreslås i nr. 40 at ophæve lejelovens § 63.

Udlejere kan dog også efter lovens ikrafttræden have behov for at kunne kræve færdiggørelse eller retablering af uafsluttede arbejder omfattet af den gældende bestemmelse i lejelovens § 63.

Det foreslås derfor, at udlejeren skal bevare denne adgang ved at præcisere, at udlejeren kan kræve færdiggørelse eller retablering i det omfang, det fremgår af den gældende bestemmelse i lejelovens § 63.

Til nr. 56

Det foreslås, at det foreslåede § 98, stk. 3-5, om afholdelse af flyttesyn og udarbejdelse af fraflytningsrapport, ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren.

Til nr. 57

Det foreslås, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne.

Efter de gældende regler er huslejenævnets kompetence til at behandle uenighed om lejerens istandsættelsespligt efter fraflytning og uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning fordelt på to forskellige bestemmelser. Denne opdeling, sammenholdt med huslejenævnets begrænsede kompetence på området før 1994, har medført den praksis ved nogle huslejenævn, at nævnene kun tager stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne i forbindelse med en sag om tilbagebetaling af depositum. Huslejenævnene tager derimod ikke tilsvarende stilling, når der udelukkende indbringes uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Huslejenævnets kompetence til at behandle uenighed om lejerens pligt til istandsættelse blev indført i 1979 for regulerede ejendomme. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at bestemmelsen indebærer, at nævnet skal afgøre, hvilke arbejder lejeren skal betale. Er arbejdet imidlertid udført, og tvisten dermed

alene vedrører et pengekrav, må afgørelsen træffes af boligretten, jf. Folketingstidende 1978-79. tillæg A, spalte 2603.

Huslejenævnets kompetence til at behandle sager om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning af regulerede ejendomme blev indført ved lov nr. 419 af 1. juli 1994.

Ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 blev der indført huslejenævn i alle kommuner med samtidig samling af huslejenævnets kompetence under lejelovens § 106. Af lovforslagets bemærkninger fremgår bl.a. at huslejenævnet ligeledes afgør tvister om lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Dette indebærer bl.a. en vurdering af lejerens pligter efter reglerne om vedligeholdelse i sammenhæng med reglerne om istandsættelse ved fraflytning efter § 98. I denne forbindelse afgør huslejenævnet samtidig uenighed om tilbagebetaling af depositum efter fraflytning. Den typiske tvist vil i denne forbindelse vedrøre udlejerens opgørelse over istandsættelsesudgifter, som debiteres det af lejerens indbetalte depositum. Huslejenævnet kan således tage stilling til, om det beløb, som udlejerens har opgjort vedrørende istandsættelsesudgifter, er rimeligt og nødvendigt, jf. Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, s. 6270.

Det var ikke hensigten med de omtalte lovændringer fra 1994 og 2000, at huslejenævnets kompetence til at behandle størrelsen af istandsættelsesbeløb skulle være mere begrænset, når det gælder rene fraflytningssager om lejerens pligt til istandsættelse, end når det gælder sager om tilbagebetaling af depositum.

Der er eksempler på sager, hvor parterne ikke er uenige om istandsættelseskravene, men kun om udgifterne i henhold til tilbud eller regning, ligesom der findes eksempler på lejeforhold, hvor lejerens ikke har betalt depositum. Også af disse grunde foreslås det, at der i de rene fraflytningssager skal være mulighed for at få istandsættelsesudgifternes størrelse behandlet ved huslejenævnene.

Den foreslåede ændring indebærer derfor en præcisering af, at huslejenævnet har kompetence til at bedømme størrelsen af istandsættelsesudgifterne, både når den indbragte tvist udelukkende omhandler lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning. Det gælder også i de tilfælde, hvor arbejderne er udført og nævnet derfor ikke ved en besigtigelse kan konstatere lejemålets stand før istandsættelsen, og når tvisten omhandler tilbagebetaling af depositum eller en kombination af de pågældende tvister.

Det er naturligvis stadigvæk huslejenævnet, der afgør, om nævnet kan behandle sagen, herunder istandsættelsesudgifternes størrelse, eller om nævnet må afstå fra at behandle sagen og henvise til domstolene grundet bevisførelsen. Dette kan være tilfældet, hvor arbejderne er udført, og regning herfor foreligger, men hvor parterne er uenige om lejlighedens faktiske tilstand før istandsættelsen. Her vil sagen typisk skulle indbringes for boligretten, hvis afgørelsen vil kræve en videregående bevisførelse, som ikke kan ske for huslejenævnet.

Huslejenævnets afgørelse afskærer ikke parterne fra syn og skøn i en efterfølgende boligretssag.

Den foreslåede ændring får virkning for sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 58

Forslagene er en konsekvens af, at bestemmelserne i den gældende lejelovs kapitel VII, VII B og VII C samles i et nyt kapitel VII vedrørende udlejerens leverance af varme og opvarmning af brugsvand, køling, vand og el.

Til nr. 59

Forslaget er en konsekvens af, at det i nr. 41 foreslås at ophæve kapitel X A om binding af forbedringsbeløb i Grundejernes Investeringsfond.

Til nr. 60

Forslaget er en konsekvens af, at bestemmelserne i den gældende boligreguleringslovs § 15 a om, i hvilke tilfælde reglerne i boligreguleringslovens kapitel II kan fraviges ved aftale, ophæves og i stedet omfattes af lejelovens § 53, stk. 3-5, jf. forslaget i § 2, nr. 15.

Til nr. 61 og 62

Det foreslås i nr. 61, at huslejenævnet skal kunne tage stilling til spørgsmålet om udlejerens opfyldelse af pligten til at stille det lejede til rådighed i den stand, der kræves efter retsforholdet.

Der gælder ingen frist for indbringelse af sager om mangler ved lejeforholdets begyndelse, men lejeren skal efter de gældende regler i § 14 gøre krav om afhjælpning af mangler gældende overfor udlejeren inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse.

Det foreslås i nr. 62, at huslejenævnet kan træffe beslutning om, at udlejeren skal udbedre en mangel ved at give udlejeren pålæg om at udføre den fornødne vedligeholdelse.

Den foreslåede ændring får virkning for sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 63

Den gældende formulering af § 113 a, stk. 1, har medført, at ejere af udlejede beboelseslejligheder, der rettighedsfrakendes efter bestemmelsen, ikke automatisk frakendes retten til at bestemme, hvem der skal administrere ejendommene. Der kan i den forbindelse henvises til Østre Landsrets-dom af 3. februar 2014, 3. afd. nr. S-1059-13, hvor ejeren alene blev frakendt retten til selv at administrere ejendomme.

Bestemmelsen bygger imidlertid på en forudsætning om, at ejer mister retten til både selv at administrere og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme, idet ejeren ellers vil have mulighed for at omgå rettighedsfrakendelsen ved eksempelvis at indsætte et familiemedlem som administrator.

Det foreslås derfor tydeliggjort, at ejeren ved en dom efter § 113 a, stk. 1, mister retten til både at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejendommene.

Til nr. 64-66

Efter § 113 a, stk. 3, nr. 1, kan frakendelse af retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem ske, hvis ejeren 2 gange er idømt bøde- eller fængselsstraf efter lejelovens, boligreguleringslovens eller byfornyelseslovens regler. Det er ikke nødvendigt, at det er den samme lov, der er overtrådt 2 gange.

Efter § 6 er det ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Beløb, der er betalt i strid hermed kan kræves tilbagebetalt. Overtrædelse af lejelovens § 6 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

En dom for overtrædelse af § 6 omfatter efter de gældende regler i lejelovgivningen ikke i sig selv sanktioner, der forhindrer den dømte i at udleje til beboelse efterfølgende.

Dommen kan dog medvirke til, at ejeren efter § 113 a, stk. 3, nr. 1, frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Bestemmelserne omfatter ejere af mere end én udlejet lejlighed, herunder også udlejede énfamiliehuse.

Det er efter § 113 a domstolene, der foretager frakendelse af retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem. Frakendelsen kan ske for en periode fra 1 til maksimalt 5 år. Frakendelsesperioden regnes fra den endelige dom om frakendelse.

Det foreslås i nr. 66 at skærpe frakendelsesreglerne i relation til overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6, med det præventive sigte at nedbringe antallet af udlejere, der opkræver dusør i strid med § 6.

Det foreslås således, at hvis en ejer inden for en periode på 2 år er dømt for overtrædelse af § 6 og inden for samme periode ikke har overholdt én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal ejeren kunne frakendes retten til at administrere egne udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere dem efter § 113 a, stk. 1.

Nr. 64 og 65 er en konsekvens af forslaget i nr. 66.

Til nr. 67

Der findes regler om indgreb i retten til at administrere udlejningsejendomme både i lejeloven og i tvangsadministrationsloven.

Huslejenævnet kan efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

Grundejernes Investeringsfond kan efter reglerne i boligreguleringslovens § 60 tvangsgennemføre de pålagte arbejder for udlejers regning, hvis udlejeren ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Lejeloven indeholder herudover i kapitel XVIII A en ordning, hvorefter en udlejer i nærmere bestemte tilfælde, som fx manglende efterlevelse af 3 endelige huslejenævnsafgørelser inden for 2 år, kan frakendes retten til at administrere udlejningsejendomme i en periode på op til 5 år.

Efter tvangsadministrationsloven kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerner i visse tilfælde beslutte, at en udlejningsejendom skal administreres på ejerens vegne, indtil de arbejder, huslejenævnet har givet påbud om gennemførelse af inden for en fastsat frist, er gennemført.

Det fremgår ligeledes af tvangsadministrationsloven, at hvis Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig ovennævnte arbejder, skal investeringsfonden give meddelelse herom til huslejenævnet. Huslejenævnet skal herefter inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne.

Med henblik på at præcisere, at der findes to regelsæt om indgreb i udlejers administrationsret foreslås, at der medtages en henvisning til tvangsadministrationslovens bestemmelser i lejelovens kapitel XVIII A.

Til nr. 68

Det foreslås, at § 119, stk. 2, om opsigelse af en lejer i en udlejet ejerlejlighed ophæves. Ophævelsen er en konsekvens af den foreslåede sammenskrivning af reglerne om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder. Indholdet af bestemmelsen er indarbejdet i den foreslåede nye affattelse af § 84, litra d, om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af forslaget nr. 24, hvor § 21 ophæves, og forslaget nr. 25, hvor § 22 nyaffattes, hvorved § 22, stk. 1, 1. pkt., om at huslejenævnet afgør uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. lejelovens §§ 19-24 for lejemål beliggende i regulerede kommuner, fremover alene fremgår af lejelovens § 106.

Til nr. 2-4

Ændringerne er redaktionelle, idet de foreslåede ændringer i nr. 2 og 4 er konsekvenser af forslaget i nr. 25 om nyaffattelse af § 22, hvorved bestemmelsen i § 22, stk. 3, om vedligeholdelsespåbud udgår. Bestemmelsen indsættes i stedet som § 19, stk. 3, i lov om leje, jf. § 1, nr. 10. Nr. 3 er ligeledes en konsekvens af forslaget nr. 25, hvor § 22 nyaffattes, hvorved § 22, stk. 1, 1. pkt., om at huslejenævnet afgør uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. §§ 19-24 i lov om leje for lejemål beliggende i regulerede kommuner, fremover alene fremgår af lejelovens § 106. Til nr. 5

Som led i forenklingen foreslås det at ophæve § 6 om udlejerens mulighed for at opkræve depositum og forudbetalt leje af lejeren som overflødig, idet det retlige indhold af bestemmelsen er omfattet af lejelovens § 34, stk. 1, 1. pkt., for så vidt angår opkrævning af depositum og 4. pkt. for så vidt angår forudbetalt leje.

Til nr. 6

Det foreslås, at der i § 8, stk. 1, om hvilke driftsudgifter, der indgår i den omkostningsbestemte husleje, medtages en henvisning til de foreslåede regler i nr. 19 om, at udlejer kan miste retten til opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke er udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Til nr. 7

Efter de gældende regler om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringslovens kapitel II, indgår bl.a. afkastet af ejendommens værdi i den omkostningsbestemte leje.

I § 9 findes nærmere regler om beregningen af dette afkast. Afkastet af ejendommens værdi opgøres efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 9, stk. 1, som 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.

Til det beregnede afkast kan udlejer i forlængelse af ophævelsen af de tidligere ordninger med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer efter § 9, stk. 7, fra den 1. januar 1995 til det beregnede afkast lægge et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen ved udgangen af 1994. Beløbet reguleres en gang årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent.

For 1998 og fremover reguleres beløbet 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.

Som led i en forenkling foreslås det, at tillægget til afkastet opgjort efter stk. 7 fastfryses pr. 31. december 2014, og at beskrivelserne af beregningerne af de indtil denne dato foretagne reguleringer udgår af bestemmelsen.

Den foreslåede ændring indebærer ingen realitetsændringer i størrelsen af det afkast, udlejer kan beregne sig.

For ejendomme, som indeholder såvel beboelse som arealer, der anvendes til andet end beboelse (blende-

de ejendomme) fordeles de samlede budgetudgifterne på henholdsvis beboelses- og erhvervsdelen, ved at der fastsættes en boligprocent på baggrund af boligernes andel af arealet. Boligprocenten blev indtil 1. januar 1995 fastsat efter lejen pr. 1. marts 1973. Overgangen til beregningen efter areal kunne medføre en forhøjelse af boligprocenten. Der blev derfor lavet en overgangsordning i § 4, stk. 6, til lov nr. 419 af 1. juni 1994 med nærmere regler om gradvis optrapning af boligprocenten. De foreslåede ændringer får ikke betydning for den nævnte overgangsordning.

Til nr. 8

For at forenkle fremgangsmåden ved huslejereguleringer foreslås det, at der indføres en ny § 9 a i boligreguleringsloven, som giver udlejer mulighed for at beslutte, at lejen en gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Udlejer vil selv kunne vælge, om lejen skal reguleres (som hidtil) efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, jf. boligreguleringslovens § 7, jf. § 8, eller efter nettoprisindeks.

Det foreslås i stk. 1, at en beslutning om regulering efter nettoprisindeks er bindende i perioder på 2 år ad gangen. Der kan således hverken træffes beslutning om en kortere eller en længere periode. Ved udløbet af 2 års-perioden skal udlejeren beregne lejen efter boligreguleringslovens § 7, det vil sige efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. 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 leje, som den indeksregulerede leje udgør ved 2 års-periodens udløb, skal udlejeren nedsætte lejen til dette beløb. Nedsættelsen skal ske senest med virkning fra tidspunktet for periodens udløb.

Viser det sig ved 2 års-periodens udløb, at den omkostningsbestemte leje er højere, end den leje, der er fastsat efter nettoprisindeks, kan udlejer varsle og opkræve en lejeforhøjelse. Eventuel varsling af lejeforhøjelse vil skulle ske under iagttagelse af bestemmelsen i boligreguleringslovens § 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 nettoprisindeksregulerede leje er højere eller lavere end den omkostningsbestemte leje, hverken kan eller skal der ske nogen efterregulering for eventuelle afvigelser fra en beregnet omkostningsbestemt husleje i selve 2 års-perioden.

Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for en del af lejen. Den del af lejen, der udgøres af skatter og afgifter samt det beregnede afkast af ejendommens værdi, kan ikke indgå i nettoprisindeksreguleringen. Disse beløb beregnes og reguleres fortsat efter de allerede gældende regler herom. Forslaget indebærer således, at skatter og afgifter fortsat reguleres efter lejelovens §§ 50-52. Afkastet vil ligeledes – og uanset beslutning om regulering efter nettoprisindeks – kunne reguleres efter boligreguleringslovens § 9, stk. 7. Da de beløb, der løbende afsættes til vedligeholdelse, allerede i dag reguleres én gang årligt efter nettoprisindeks, vil udlejers beslutning om at regulere lejen efter nettoprisindeks ikke indebære ændringer i reguleringen af disse beløb.

Det foreslås endvidere i stk. 1, at beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal omfatte alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt.

For lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, består imidlertid fortsat mulighed for at regulere lejen efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., hvilket indebærer, at der for § 5, stk. 2, lejemål vil kunne aftales en regulering efter nettoprisindeks af den fulde leje. Er der således indgået aftale om regulering af lejen efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., kan regulering af lejen i sådanne lejeaftaler -

uanset udlejerens beslutning om at regulere lejen efter nettoprisindeks efter lovens § 9 a – fortsat kunne ske efter lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt. for dette eller disse lejemål. Er der aftalt en regulering af lejen efter lovens § 15 a, hvorefter udlejer i en række forskellige situationer har mulighed for at fastsætte en fri husleje, omfatter beslutningen om regulering efter § 9 a heller ikke disse lejemål.

I stk. 2 foreslås det, at hvis udlejer fremover ønsker at regulere huslejen efter nettoprisindeks efter stk. 1, kan udlejer overgå hertil blot ved at sende lejerne en meddelelse om, at lejen i de næste 2 år fra en nærmere angiven dato, én gang om året vil blive reguleret efter nettoprisindeks. En ny 2 års-periode kan tidligst påbegyndes, når der er forløbet mindst 12 måneder siden udløbet af en tidligere 2 års-periode. Lejeforhøjelse baseret på en regulering efter nettoprisindeks kan således tidligst få virkning 12 måneder efter, at seneste leje(forhøjelse) beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje er trådt i kraft, eller efter at lejen er sat ned til samme niveau som den omkostningsbestemte husleje, hvis niveauet for den nettoprisindeksregulerede leje har oversteget niveauet for den omkostningsbestemte leje.

Som følge af kravet om, at der som minimum skal være gået 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, reelt set alene kunne reguleres efter nettoprisindeks i de 2 af årene.

Det foreslås endelig i stk. 3, at lejeforhøjelse efter stk. 1 skal 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.

Udlejeren vil kunne sende meddelelsen om beslutning om fremtidig regulering efter nettoprisindeks, jf. stk. 2, senest samtidig med den første varsling om lejeforhøjelse beregnet efter nettoprisindeks.

Lejen kan ikke samtidigt reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt husleje og efter reglerne om regulering efter nettoprisindeks. Det er derfor i stk. 4 foreslået, at lejeforhøjelse, beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. boligreguleringslovens § 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 den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 15, stk. 1, indbringe en varsling efter nettoprisindeks for huslejenævnet. Der henvises også til nr. 14, hvor det foreslås, at beboerrepræsentanterne får kompetence til at indbringe varslinger m.v. efter nettoprisindeks for nævnet på samtlige lejerers vegne.

Da udlejerens beslutning om at regulere efter nettoprisindeks efter § 9 a omfatter alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, foreslås i lovforslagets § 1, nr. 2, at udlejer 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.

Til nr. 9

I § 12 foreslås det præciseret, hvilke oplysninger, der skal gives i varslingen. Det foreslås således fastsat,

at varslingen skal indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter. Endvidere skal der oplyses om lejeforhøjelsens størrelse, dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse.

Samtidig foreslås, at den gældende bestemmelse om, at varsling om lejeforhøjelse skal være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, samt af den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b ophæves. Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget om at præcisere, at udlejerens vedligeholdelsespligt er ubetinget, jf. § 1, nr. 10.

Om de foreslåede ændringer henvises nærmere til bemærkningerne til nr. 10-13 og til nr. 23 vedrørende ophævelsen af udlejerens pligt til at aflægge vedligeholdelsesregnskab.

Til nr. 10-13

For at opnå en klarere retsstilling foreslås det nærmere præciseret, hvilke oplysninger en varsling skal indeholde. Efter de gældende regler skal varslingen blot indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning.

For at gøre bestemmelsen klarere foreslås det udtrykkeligt fastsat, at varslingen skal indeholde oplysning om det gældende budget og om det nye budget for de driftsudgifter og -indtægter, som indgår i lejberegningen. Disse oplysninger er nødvendige for at kunne forstå lejeforhøjelsens beregning, idet forhøjelsen skal baseres på den samlede stigning i driftsudgifter i forhold til de samlede driftsindtægter. Det har været omtvistet, hvorvidt det er en gyldighedsbetingelse, at der i varslingen oplyses om de relevante driftsindtægter. Med den foreslåede ændring fastslås det, at sådanne oplysninger er en gyldighedsbetingelse. Der skal alene oplyses om indtægter, som har virkning på lejefastsættelsen. For ejendomme, hvor der ikke hidtil har været omkostningsbestemt husleje, vil der i sagens natur ikke skulle oplyses om det gældende budget, da det ikke foreligger.

Endvidere skal varslingen indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning, herunder på hvilket fordelingsgrundlag, forhøjelsen er beregnet. Det skal således fremgå, hvad den samlede stigning i ejendommens driftsomkostninger udgør, og med hvilket beløb heraf den gældende leje for det pågældende lejemål vil blive forhøjet. Endelig skal den fremtidige lejes størrelse oplyses. I forhold til de gældende regler og den foreliggende praksis, indebærer forslaget, at der ikke alene skal oplyses om lejeforhøjelsens størrelse, men tillige at det i modsætning til de gældende regler bliver en gyldighedsbetingelse, at der gives oplysning om den enkelte lejers fremtidige leje. Det er den samlede leje, herunder også forbedringstillæg, der skal oplyses om.

I stk. 2 er der foreslået indført en ny ordning med forhøring af beboerrepræsentanterne ved varsling af omkostningsbestemt husleje-forhøjelse. Det foreslås således, at udlejer senest 7 dage før, der udsendes varslinger til de enkelte lejere i ejendommen efter stk. 1, skal høre beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Udlejer skal med høringen fremsende kopi af den varslingsskrivelse, som påtænkes udsendt til lejerne. Hvis udlejer fremsender en fortegnelse over den varslede nye husleje for lejerne i ejendommen, vil det være i overensstemmelse med kravet blot at fremsende kopi af varslingsskrivelsen, hvis den ellers er ens for alle lejere, uden de oplysninger, som knytter sig til de enkelte lejere. Samtidig skal udlejer 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 forhøring af beboerrepræsentanterne i forbindelse med varsling af lejeforhøjelse er en gyldighedsbetingelse for den endelige varsling til

de enkelte lejere efter stk. 1. Overholder udlejerens således ikke de foreslåede krav til forhøringen, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Forhøringen foreslås som et led i styrkelsen af beboerrepræsentationens rolle i forbindelse med ejendommens løbende drift. Hensigten hermed er at sikre et godt grundlag for dialogen imellem lejerne og udlejerens om forholdene i ejendommen. Et væsentligt formål med forhøringen er, at udlejerens dermed har mulighed for at afklare varslingen med beboerrepræsentanterne. Udlejerens har således mulighed for at forholde sig til beboerrepræsentanternes eventuelle indsigelser, som kan afklares inden varslingens udsendelse.

Det foreslås, at forslaget om forhøring erstatter den gældende bestemmelse om, at udlejerens med rimeligt varsel skal indkalde beboerrepræsentanterne til budgetmøde. Bestemmelsen er i dag usanktioneret, og det forekommer ikke hensigtsmæssigt at knytte en sanktion til udlejerens manglende overholdelse af reglen, idet det ikke vurderes at tvangsmæssige møder vil fremme samarbejdet imellem udlejerens og lejerne. Beboerrepræsentanterne har mulighed for på frivillig basis at mødes med udlejerens og drøfte forhold i forbindelse med ejendommens huslejebudget. I stk. 3 er den gældende ordning med fremsendelse af kopi af varslingsskrivelse samt specificeret redegørelse for huslejebudgettet til beboerrepræsentanterne foreslået ophævet, idet den erstattes af den i stk. 2 foreslåede ordning med forhøring af beboerrepræsentanterne ved varsling af lejeforhøjelse. For at forenkle varslingsproceduren mest muligt foreslås kravet om, at udlejerens fremsender specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto samt saldomeddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på ejendommens vedligeholdelseskonto, ophævet. De pågældende oplysninger vil lejerne i stedet kunne finde på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside under de aktuelle oplysninger for den pågældende ejendom.

Den gældende bestemmelse om, at beboerrepræsentanterne kan forlange yderligere oplysninger, er bevareret men foreslås knyttet til forhøringen efter stk. 2. Fristen på 3 uger for at forlange yderligere oplysninger foreslås derfor at løbe fra modtagelsen af forhøringen.

Ændringerne har virkning fra lovens ikrafttræden. Dette indebærer bl.a., at de omfattede lejeforhøjelser i ejendomme med beboerrepræsentation, som varsles efter lovens ikrafttræden, skal være sendt i forudgående høring hos beboerrepræsentanterne for at være gyldige.

Til nr. 14

Efter forslaget i § 1, nr. 22 og 23, er reglerne om udlejerens leverance af varme og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling skrevet sammen i lejelovens kapitel VII. I boligreguleringslovens § 15, stk. 3, er der henvist til kapitler og bestemmelser i lejeloven, som med forslaget er ophævet eller ændret. Det er derfor nødvendigt at foretage en tilretning af henvisningerne til, hvilke forhold om udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling beboerrepræsentanterne har kompetence til på samtlige lejerens vegne at indbringe for huslejenævnet.

For at sikre, at beboerrepræsentationen får samme kompetence til på lejerens vegne at indbringe uenighed om a conto-bidrag til varme og lign., til vand og til køling efter kapitel VII i lov om leje og uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter lejelovens § 41, stk. 3, foreslås der en udtrykkelig angivelse heraf i boligreguleringslovens § 15, stk. 3. Med forslaget får beboerrepræsentationen samme kompetence vedrørende indbringelse af sager om køling, som den har efter de gældende regler har vedrørende vand.

Det foreslås endvidere, at lejerne kan indbringe varslinger efter nettoprisindeks for huslejenævnet. Lejerne har således mulighed for at få efterprøvet beregningen m.v. af lejeforhøjelsen.

Som led i denne prøvelse kan huslejenævnet bl.a. blive bedt om at træffe afgørelse om, hvorvidt selve beregningsgrundlaget, det vil sige det omkostningsbestemte budget, beregningen er foretaget på grundlag af, er korrekt.

Dette indebærer, at lejerne efter at have modtaget en varsling efter nettoprisindeks udover at kunne indbringe selve beregningen efter nettoprisindeks for huslejenævnet, også har adgang til at indbringe det omkostningsbestemte budget, som lejeforhøjelsen efter nettoprisindeks beregnes på grundlag af, for nævnet.

Lejerne vil endvidere kunne indbringe den beregning/varsling af omkostningsbestemt leje, som udlejer skal foretage efter udløbet af perioden, for huslejenævnet.

Til nr. 15

Det foreslås, at boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-5 nyaffattes i et stykke. Forslaget betyder, at regulerede ejendomme bliver omfattet af de enslydende bestemmelser i lejelovens § 53, stk. 3-6, om udlejerens mulighed for i en række forskellige situationer at fastsætte en fri husleje for beboelseslejligheder, om lejeforhøjelse i lejemål med fri husleje samt om huslejenævnets kompetence i forhold til disse lejemål.

Nyaffattelsen af § 15 a, indebærer således, at reglerne i boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, samt §§ 12-14 om lejefastsættelse for regulerede ejendomme som hidtil kan fraviges i de situationer, der er omfattet af lejelovens § 53, stk. 3-6.

Det betyder, at boligreguleringslovens §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, samt §§ 12-14 vil kunne fraviges i følgende situationer: 1) Når beboelseslejligheden er taget i brug efter den 31. december 1991 (lejelovens § 53, stk. 3) 2) Hvis lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål, jf. reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII, eller hvis lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål (lejelovens § 53, stk. 4). 3) 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. 4) eller når lejeforholdet angår lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

Forslaget indebærer endvidere, at den nugældende bestemmelse i boligreguleringslovs § 15 a, stk. 2, 3. pkt. og stk. 3, 3. pkt., bibeholdes. Efter bestemmelsen skal der for lejemål, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens kapitel II samt for udlejede enkeltværelser, som er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, optages en lejeværdi på budgettet, som svarer til lejemålets andel af ejendommens driftsudgifter og afkast.

Forslaget tilsigter ikke nogen realitetsændring.

Til nr. 16

Forslaget er en konsekvens af forslaget i nr. 5, om ophævelse af boligreguleringslovens § 6.

Til nr. 17

Som led i en forenkling foreslås det, at bestemmelserne om beregning af hensættelsesbeløb til hhv. §§ 18 og 18 b-kontoen gøres mere overskuelige ved at fastfryse beløbene pr. 31. december 2014. Beløbene reguleres herefter efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der er ikke tilsigtet nogen realitetsændring.

Efter §§ 18 og 18 b skal udlejeren af ejendomme, der er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Der er tale om individuelle beløb for hver ejendom.

Efter § 18 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 boligreguleringslovens § 18. 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.

§ 18 b omfatter alene ejendomme, der er taget i brug før 1970. For disse ejendomme skal der årligt afsættes (1994-niveau) 27,50 kr. pr. m² bruttoetageareal. 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.

Hensættelsesbeløbene i ovenstående regler om udlejers hensættelse til vedligeholdelseskonto bygger på en forudsætning om, at udlejeren har pligten til at vedligeholde ejendommen. Har lejeren ved aftale delvist overtaget den pligt, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen forholdsmæssigt, jf. § 18, stk. 3. Forslaget ændrer ikke på udlejers eksisterende muligheder for at opkrævet det høje i stedet for det lave hensættelsesbeløb, jf. § 18, stk. 3, når der genudlejes med fuld vedligeholdelsespligt for udlejer.

For ejendomme, som indeholder såvel beboelse som arealer, der anvendes til andet end beboelse (blandede ejendomme) fordeles de samlede budgetudgifterne på henholdsvis beboelses- og erhvervsdelen, ved at der fastsættes en boligprocent på baggrund af boligernes andel af arealet. Boligprocenten blev indtil 1. januar 1995 fastsat efter lejen pr. 1. marts 1973. Overgangen til beregningen efter areal kunne medføre en forhøjelse af boligprocenten. Der blev derfor lavet en overgangsordning i § 4, stk. 6, til lov nr. 419 af 1. juni 1994 med nærmere regler om gradvis optrapning af boligprocenten. De foreslåede ændringer får ikke betydning for den nævnte overgangsordning.

Til nr. 18

Efter § 18, stk. 3, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt, hvis lejeren ved aftale helt eller delvis har overtaget pligten til at vedligeholde ejendommen.

Bestemmelsen forudsætter, at der er mulighed for at fravige lejelovens § 19 om, at udlejeren har pligten til at vedligeholde ejendommen udvendigt for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-V. Da det efter forslaget § 1, nr. 16, ikke længere er muligt, foreslås bestemmelsen ophævet.

Efter § 18, stk. 4, kan beboerrepræsentanterne - ligesom et flertal af lejerne - tilslutte sig, at der afsættes et større beløb til vedligeholdelse end det, som gælder efter § 18, stk. 1, hvis dette beløb ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen inden for en 5-årig periode. Bestemmelsen foreslås ophævet, da ejerens vedligeholdelsespligt er uafhængig af indestående på konti efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, jf. § 1, nr. 10.

Udlejerens pligt efter § 18, stk. 5, til løbende med et halvt års mellemrum at fremsende regnskab for § 18-kontoen med kopi af bilag til beboerrepræsentanterne foreslås ophævet som led i en forenkling. De pågældende oplysninger vil beboerrepræsentanterne i stedet kunne finde på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside under de aktuelle oplysninger for den pågældende ejendom, jf. nr. 23 om vedligeholdelsesregnskaber.

Som led i forenklingen af reglerne om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse foreslås det i nr. 23 at ophæve bestemmelserne om udlejers pligt til at udarbejde og udlevere særskilt årsregnskab for kontoen for udvendige vedligeholdelse samt til at give lejereren adgang til bilag.

Udlejeren skal som hidtil udarbejde årlige vedligeholdelsesregnskaber. Med det foreslåede § 18, stk. 3, forpligtes udlejeren til at indberette vedligeholdelsesregnskabet til Grundejernes Investeringsfond, så lejerne fremover vil kunne finde oplysningerne på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside under de aktuelle oplysninger for den pågældende ejendom.

Forslaget vedrører alene ejendomme med omkostningsbestemt leje, der er taget i brug i 1970 og derefter, og hvor der derfor ikke bindes midler til vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 18 b (ejendomme uden bindingspligt).

For så vidt angår ejendomme med omkostningsbestemt leje, der er taget i brug før 1970 og dermed omfattet af boligreguleringslovens § 18 b (ejendomme med bindingspligt), henvises der til nr. 26.

Til nr. 19

I et nyt § 18 a foreslås indført regler om obligatoriske vedligeholdelsesplaner i store ejendomme.

Formålet med forslaget er at sikre den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af private udlejningsejendomme ved, at der etableres en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner i ejendomme med mindst 7 lejemål pr. 1. januar 1995, der er beliggende i kommuner, hvor reglerne i kapitel II-IV finder anvendelse (store ejendomme). De foreslåede regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner finder ikke anvendelse for 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.

I stk. 1 foreslås, at vedligeholdelsesplanen skal omfatte alle større vedligeholdelsesarbejder, der ligger ud over de mindre, løbende vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentation, udlejeren skal således indkalde beboerrepræsentationen til et møde med henblik på udarbejdelse og revision af planen.

Planen skal revideres og ajourføres hvert år, dels i forhold til de arbejder, der indgår i den gældende plan, dels i forhold til det 10. år. Udgifter til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen anses som en driftsudgift.

Det foreslås i stk. 3, at by, bolig og landdistriktsministeren kan fastsætte nærmere regler om indholdet, herunder om opdeling af påtænkte vedligeholdelsesarbejder på bygningsdele, hvordan og hvornår arbejderne skal udføres og forventede omkostninger hertil. Det er hensigten at fastsætte regler om, at beskrivelsen af arbejderne skal have et bestemt konkret indhold, så det efterfølgende kan konstateres, om arbejderne er udført. Det er ikke nok, at der formelt er en plan. Det er ikke hensigten at fastsætte formkrav, men alene krav til, hvad planene som minimum skal indeholde. Der vil være en formodning for, at der vil være større vedligeholdelsesarbejder på alle ejendomme indenfor en 10 års-periode.

Hvis arbejderne i vedligeholdelsesplanen ikke udføres, finder lejelovgivningens almindelige regler om vedligeholdelsespåbud anvendelse. Huslejenævnet kan herefter på lejerens begæring pålægge udlejeren

at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejerens ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Huslejenævnet vil efter de gældende regler ikke kunne pålægge udlejerens at udføre vedligeholdelsesarbejder, alene fordi de er angivet i en vedligeholdelsesplan. Der skal således konkret være tale om manglende vedligeholdelse fra udlejerens side.

Bevisbyrden, for at det ikke er nødvendigt at udføre vedligeholdelsesarbejder omfattet af vedligeholdelsesplanen, påhviler udlejerens.

Der henvises til nr. 25, hvor det foreslås, at uenighed mellem lejere og udlejerens om vedligeholdelsesplanen, herunder om udarbejdelse og gennemførelse af planen, afgøres af huslejenævnet.

For at sikre at der udarbejdes vedligeholdelsesplaner foreslås det i stk. 2, at udlejerens kan miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, hvis udlejerens ikke udarbejder en skriftlig vedligeholdelsesplan. Det foreslås, at udlejerens mister retten hertil i perioden fra lejernes indbringelse af sag herom for huslejenævnet til en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne. Udlejerens har ikke en generel pligt til at udlevere vedligeholdelsesplanen til den enkelte lejer. Hvis udlejerens ikke fremlægger en vedligeholdelsesplan i forbindelse med en huslejenævns sag herom, vil udlejerens dog miste krav på at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Beløb, som udlejerens har mistet retten til at opkræve i en periode, kan ikke efterfølgende opkræves, når vedligeholdelsesplanen er udarbejdet.

Forslaget om, at udlejerens kan miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, finder ikke anvendelse i den situation, hvor udlejerens har udarbejdet en vedligeholdelsesplan i overensstemmelse med det foreslåede § 18 a, stk. 1, som lejerne efterfølgende indbringer for huslejenævnet.

Til nr. 20

Som led i en forenkling foreslås det, at bestemmelsen om beregning af hensættelsesbeløb til § 18 b-kontoen gøres mere overskuelige ved at fastfryse beløbet pr. 31. december 2014. Beløbet reguleres herefter efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der er ikke tilsigtet nogen realitetsændring.

Der henvises i øvrigt til bemærkninger til nr. 17, om beregning af hensættelsesbeløb til udvendig vedligeholdelse.

Til nr. 21 og 22

Efter § 18 d kan lejerne og udlejerens efter nærmere regler aftale, at bindingsbeløbet til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter § 18 b kan forhøjes til dækning af udgifter i henhold til en vedtagen 5-årig vedligeholdelsesplan.

Da der kun har været et meget begrænset antal ejendomme tilsluttet ordningen, og da udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse ikke er afhængig af saldoen på vedligeholdelseskonti efter §§ 18 og 18 b, foreslås det i nr. 22, at ordningen ophæves for at forenkle komplicerede vedligeholdelsessystem.

Aftaler efter de gældende regler vil alle udløbe med udløbet af den 5-årige vedligeholdelsesplan. Udlejerens vil kunne opkræve forhøjet hensættelsesbeløb indtil udløbet af aftalen.

Nr. 21 er en konsekvens af ændringen i nr. 22, hvorved § 18 d ophæves. Ændringen får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter den gældende § 18 d, jf. overgangsbestemmelsen i § 5, stk. 10.

Til nr. 23

Det præciseres i § 1, nr. 10, at udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt er ubetinget, da pligten ikke er

afhængig af saldoen på konti for udvendig vedligeholdelse. Som led i en forenkling foreslås § 20, stk. 1 og 2 derfor ophævet.

Bestemmelserne omhandler udlejers pligt til at udarbejde og udlevere særskilt årsregnskab for kontoen for udvendige vedligeholdelse samt til at give lejerer adgang til bilag. Det foreslås, at udlejerer i stedet skal indberette vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond, så lejerer fremover vil kunne finde oplysningerne på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside under de aktuelle oplysninger for den pågældende ejendom, jf. nr. 26, Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 26.

Til nr. 24

Som led i forenklingen foreslås det at ophæve boligreguleringslovens § 21. Forslaget indebærer, at tvister mellem udlejer og lejerer i regulerede ejendomme behandles efter reglerne i lejelovens § 106.

§ 21 i boligreguleringsloven vedrører huslejenævnets behandling af uenighed om lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning samt om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Lejelovens § 106, der generelt regulerer huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i en lang række tvister mellem udlejer og lejerer, omfatter bl.a. tvister om lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning samt om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning. Lejelovens § 106 dækker således det gældende anvendelsesområde for boligreguleringslovens § 21.

Til nr. 25

Det foreslås, at tvister mellem lejerer og udlejerer om en vedligeholdelsesplan, jf. nr. 19, herunder om udarbejdelse og gennemførelse af planen, afgøres af huslejenævnet.

Som led i en forenkling af lejelovgivningen foreslås endvidere, at de gældende regler i § 22, stk. 1, 1. pkt., om at huslejenævnet afgør uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. §§ 19-24 i lov om leje for lejemål beliggende i regulerede kommuner, fremover alene fremgår af lejelovens § 106.

Lejelovens § 106, der generelt regulerer huslejenævnets kompetence til at træffe afgørelse i en lang række tvister mellem udlejer og lejerer, omfatter bl.a. tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. lejelovens kapitel IV. Lejelovens § 106 dækker således anvendelsesområdet for boligreguleringslovens § 22, stk. 1, 1. pkt.

Reglen i § 22, stk. 2, om sanktioner ved udlejerens undladelse af at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år vedrørende de konti, der er nævnt i §§ 18 og 18 b foreslås ophævet, da udlejerer ikke længere skal udlevere regnskaber til lejerer. Den tilsvarende regel for kontoen for indvendig vedligeholdelse foreslås ophævet, da reglen fremgår af lejelovens § 22, stk. 5.

For så vidt angår § 22, stk. 3, om vedligeholdelsespåbud henvises der til § 1, nr. 10, om udvidelse af ordningen med vedligeholdelsespåbud til alle ejendomme.

§ 22, stk. 4, om at huslejenævnet ved afgørelse af spørgsmål om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvortil udgiften ikke kan afholdes af en vedligeholdelseskonto, skal tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje, foreslås ophævet, idet udlejerens pligt til at vedligeholde ejendommen ikke er afhængig af saldoen på de udvendige vedligeholdelseskonti efter §§ 18 og 18 b, jf. § 1, nr. 10.

Til nr. 26 og 27

Efter det gældende § 20, stk. 1, skal udlejeren udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelseskontoen, hvor udgiften vises, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Grundejernes Investeringsfond påser efter det gældende § 22 a, stk. 3, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 b.

I bekendtgørelse nr. 632 af 15. juni 2006 er fastsat nærmere regler om, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger og udbetalinger i forhold til beløb indsat på § 18 b-kontoen.

Af det gældende § 6 i bekendtgørelsen følger, at ejeren for hvert kalenderår til Grundejernes Investeringsfond skal fremsende en opgørelse over hensættelser, jf. boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, samt over de afholdte udgifter i det omfang, de kan debiteres kontoen, jf. § 19.

I nr. 23 foreslås bestemmelsen i § 20, stk. 1, om udarbejdelse af vedligeholdelsesregnskab, som led i en forenkling, ophævet.

I nr. 26 foreslås det, at udlejeren i stedet skal udarbejde vedligeholdelsesregnskab til brug for Grundejernes Investeringsfonds tilsyn med, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelser efter § 18 b, jf. det gældende § 22 a, stk. 3.

Forslaget indebærer, at udlejeren, som led i den opgørelse, udlejeren skal indsende efter den omtalte § 6 i bekendtgørelsen, skal indsende særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne til Grundejernes Investeringsfond.

Efter boligreguleringslovens § 22 b, stk. 4, er det en betingelse for udbetaling fra § 18 b-kontoen, at § 18-kontoen er opbrugt. Dette bevirker, at de to konti i praksis fungerer som »forbundne kar« idet

der først kan ske udbetaling fra bindingskontoen, når årets afsætning på § 18-kontoen samt en eventuel positiv saldo er opbrugt. Regnskabet resultat fordeles efterfølgende på de to konti.

Specifikationskravene for regnskabet svarer til kravene efter den gældende § 20, stk. 1. For ejendomme omfattet af § 18 b, skal der udarbejdes og indsendes regnskab for både § 18 og § 18 b-kontoen.

Lejerne skal efter § 22 b inddrages ved udbetaling fra § 18 b-kontoen, der er bundet i Grundejernes Investeringsfond.

Beboerrepræsentanterne eller lejerne skal således have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt senest samtidig med, at udlejeren kræver beløbet udbetalt. Beløb indsat på kontoen kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen. Hvis enighed ikke kan opnås mellem udlejeren og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, og udlejeren ønsker at fastholde kravet om udbetaling, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet.

Regnskab og frigivelsesbegæring efter § 22 b, stk. 1, kan ifølge praksis i Grundejernes Investeringsfond først indsendes, når indsigelsesfristen er udløbet eller et flertal af lejerne/beboerrepræsentanterne har (med)underskrevet begæringen.

Undlader udlejeren at indsende vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond medfører det, at vedligeholdelsesudgifterne sættes til nul. Udbetaling af bundne hensættelser til § 18 b-kontoen forudsætter, at der er afholdt vedligeholdelsesudgifter. Undlader udlejer at indsende vedligeholdelsesregnskaber, medfører det således, at udlejer ikke kan få frigivet bundne midler i Grundejernes Investerings-

fond. Huslejenævnet afgør efter de gældende regler uenighed om beløb, der fradrages på vedligeholdelseskontoen og vil i den forbindelse kunne indhente bilag til vedligeholdelsesregnskabet fra udlejeren.

I nr. 27 foreslås, at § 22 c, om at § 20 også finder anvendelse på § 18 b-kontoen, ophæves.

Forslaget er en konsekvens af nr. 23 om ophævelse af 20, stk. 1 og 2, om udlejers pligt til at udarbejde og udlevere særskilte årsregnskaber for de udvendige vedligeholdelsesregnskaber.

Til nr. 28

Der foreslås indsat en henvisning til de foreslåede regler i lejelovens § 65, stk. 2 og 3, om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med større forbedringsarbejder. Hensigten med forslaget er at gøre udlejeren opmærksom på, at iagttagelse af disse regler er en gyldighedsbetingelse for at kunne varsle iværksættelse af forbedringsarbejderne.

Til nr. 29

Forslaget er en konsekvens af forslaget i nr. 30, om ophævelse af § 25 a, stk. 2.

Til nr. 30 og 31

Som led i forenklingen foreslås det at ophæve bestemmelserne i boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2, og 4. Dette forslag indebærer, at regulerede ejendomme fremover vil være omfattet af bestemmelserne i den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 59 a, stk. 2, og 59 b, stk. 1, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 38 om forhåndsgodkendelse af huslejen ved forbedringsarbejder. Forslaget tilsigter ingen realitetsændring i retstilstanden for regulerede ejendomme.

Det foreslås endvidere at ophæve boligreguleringslovens § 25 b, stk. 1-4, om forhåndsgodkendelse af lejen ved ombygning efter byfornyelseslovgivningen. Forslaget indebærer, at forhåndsgodkendelse af lejen i regulerede ejendomme, der er ombygget med støtte efter lov om privat byfornyelse og lov om byfornyelse behandles efter reglerne i den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 59 a, stk. 5, og § 59 b, stk. 3, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 38. Forslaget tilsigter ingen realitetsændring i retstilstanden for regulerede ejendomme.

Herudover foreslås det at ophæve bestemmelserne i boligreguleringslovens § 25 c om forhåndsgodkendelse af lejen ved indretning af beboelseslejligheder i nypåbyggede tagetager og boligreguleringslovens § 25 d om forhåndsgodkendelse af lejen i private andels- og ejerboliger, således at forhold omfattet af disse bestemmelser i regulerede ejendomme fremover reguleres af de foreslåede bestemmelser i lejelovens § 59 a, stk. 3, og § 59 a, stk. 4., som affattet ved dette forslags § 1, nr. 38. Forslaget tilsigter ingen realitetsændring i retstilstanden for regulerede ejendomme.

Endelig foreslås det at ophæve bestemmelserne i boligreguleringslovens § 25 e, som giver hjemmel til, at udlejeren kan få huslejenævnets forhåndsgodkendelse af hvilken lejeforhøjelse, der kan kræves efter gennemførelsen af energibesparende arbejder omfattet af en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, samt hvilken lejeforhøjelse, der kan gennemføres for forbedringerne efter de almindelige regler i lejelovens § 58, stk. 1-2. Forslaget indebærer, at forhåndsgodkendelse af lejen i forbindelse med gennemførelse af energibesparende arbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer kapitel 6 behandles efter reglerne i den foreslåede bestemmelse i § 59 a, stk. 6, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 38. Forslaget tilsigter ingen realitetsændring i retstilstanden for regulerede ejendomme.

Endelig foreslås det at ophæve boligreguleringslovens § 25 b, stk. 5, og § 25 e, stk. 4, om indbringelse af huslejenævnets afgørelser om forhåndsgodkendelser for boligretten (i København via ankenævnet) som

overflødige, idet forholdet er dækket af de generelt gældende regler herom i boligreguleringslovens §§ 43 og 44.

Til nr. 32

Forslaget er en konsekvens af nr. 30, hvorved § 25 a, stk. 2 og 4 ophæves.

Til nr. 33

Efter de gældende regler i § 36, stk. 3, vælges to af huslejenævnets medlemmer af kommunalbestyrelsen efter indstilling fra henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen.

Efter de gældende regler er det på udlejersiden fortrinsvis foreninger af udlejere, som er indstillingsberettigede. I tilfælde, hvor der er flere foreninger, som ønsker at indstille medlemmer til huslejenævnet, herunder grundejerforeninger, bør det således vurderes, hvilke af de pågældende foreninger der repræsenterer udlejere. I denne forbindelse er det ikke afgørende, om foreningen benævnes udlejerforening eller grundejerforening, men derimod i hvilket omfang foreningens medlemmer er udlejere.

I tilfælde af uenighed om en forenings indstillingsret vil sagen kunne indbringes for det kommunale tilsyn.

Det foreslås, at det angives, hvilke større udlejer- og lejerforeninger der er indstillingsberettigede ved udpegning af huslejenævnets medlemmer til fælleskommunale huslejenævn. Efter forslaget vil alle større udlejer- og lejerforeninger i én eller flere af de kommuner, der indgår som en del af det geografiske område for det fælleskommunale huslejenævn, være indstillingsberettigede. Det vil således kunne forekomme, at flere lejer- og udlejerorganisationer vil være indstillingsberettigede.

Forslaget har ikke til hensigt at ændre den gældende retstilstand med hensyn til, hvilke organisationer der kan anses for større udlejer- og lejerforeninger inden for det fælleskommunale huslejenævnets geografiske område.

Hvis ingen udlejer- eller lejerforeninger opfylder betingelserne for at være indstillingsberettigede, finder det gældende § 36, stk. 4, anvendelse, således at kommunalbestyrelsen vælger nævnets medlemmerne uden indstilling.

Til nr. 34

Det foreslås i stk. 1, at beløbet for at indbringe en sag for huslejenævnet hæves fra 100 kr. (140 kr. i 2014-prisniveau) til 300 kr. Endvidere foreslås det, at beløbet for indbringelse af sager om forhåndsgodkendelse efter det foreslåede § 59 a, stk. 1, nr. 3, i lov om leje reduceres fra 3.500 kr. til 500 kr.

Bestemmelsen i stk. 2 er ny og angiver, at hvis en lejer får medhold i en klage, skal udlejeren bidrage til betaling af de udgifter, der er forbundet med sagens behandling ved huslejenævnet, med et beløb på 2.080 kr.

Beløbet udløses, når sagsbehandlingen i huslejenævnet fører til en afgørelse fra nævnet, som betyder, at udlejeren har tabt sagen. Det er således huslejenævnet, som beslutter, om der skal betales for sagens behandling. Gebyr for en tabt sag for udlejeren pålægges, uanset om sagen er rejst af lejeren eller udlejeren, ligesom gebyrreglerne efter forslaget vil være gældende for alle sager, der indbringes for huslejenævnet, herunder sager mellem ejeren og Grundejernes Investeringsfond.

En tabt sag for udlejeren er, når lejeren har fået fuldt medhold. Indgås der forlig i en sag, betaler udlejeren ikke gebyr, heller ikke selv om lejeren ved forliget får fuldt medhold.

Indbringes en sag for ankenævnet i København, er det udfaldet af sagen i ankenævnet, der er afgørende for, om der skal betales gebyr. Det betyder, at der kun betales gebyr, hvis lejerens får fuldt medhold i ankenævnet. Indbringes en sag efterfølgende for domstolene, har domstolsafgørelsen ikke betydning for huslejenævnsgebyret.

Bestemmelsen har virkning for sager, som indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 35

Forslaget er en konsekvens af nr. 34, hvorved det gældende § 39, stk. 2, bliver stk. 3.

Til nr. 36

Ændringen er redaktionel, idet den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget i nr. 25 om nyaffattelse af § 22, hvorved bestemmelsen i § 22, stk. 3, om vedligeholdelsespåbud udgår.

Til nr. 37 og 38

Der foreslås to ændringer i § 61 om Grundejernes Investeringsfonds mulighed for at yde tilskud.

For det første foreslås, at den årlige ramme på 3 mio. kr. for fondens tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere ændres fra 3 mio. kr. til 5 mio. kr. Rammen indførtes i 1993 og er ikke siden blevet reguleret. Forhøjelsen foreslås derfor som en ajourføring af beløbet. Det foreslås samtidig, at beløbet - som de øvrige beløb i lejelovgivningen - fremover reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset.

For det andet foreslås, at grænsen på 20 pct. af fondens *renteindtægter* ændres til 20 pct. af fondens *finansindtægter*. Baggrunden for forslaget er, at en stor del af fondens indtægter i dag hidrører fra fx afkast på aktier, som formelt set ikke er *renteindtægter*. Da det ikke har været hensigten at sondre imellem forskellige slags finansindtægter, foreslås det, at begrebet præciseres.

Til § 3

Til nr. 1 og 2

Efter de gældende regler i § 2 afhænger huslejenævnenes muligheder for at træffe afgørelse om tvangsadministration i forbindelse med udlejerens manglende vedligeholdelse af, om boligreguleringslovens kapitel II-V finder anvendelse i kommunen (regulerede kommune) eller ej (uregulerede kommune).

I regulerede kommuner er det efter det gældende § 2, stk. 2, en betingelse, at udlejeren ikke har overholdt et vedligeholdelsespåbud fra huslejenævnet efter den gældende § 22, stk. 3, i boligreguleringsloven. Det er tillige en betingelse, at Grundejernes Investeringsfond tidligere har tvangsgennemført arbejder på ejendommen efter boligreguleringslovens § 60.

Efter de gældende regler har huslejenævnet ikke kompetence til at udstede vedligeholdelsespåbud, der kan tvangsgennemføres af Grundejernes Investeringsfond i uregulerede kommuner. Lejerne i uregulerede kommuner er henvist til at anlægge sag ved domstolene for at tvinge udlejeren til at gennemføre manglende vedligeholdelse. Efter det gældende § 2, stk. 4, er det derfor en betingelse for huslejenævnets afgørelse om tvangsadministration i uregulerede kommuner, at ejendommen er mangelfuld, at udlejeren tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejeren herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldendt de nævnte vedligeholdelsesarbejder.

Med den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 10, og § 2, nr. 25, om ophævelse af boligreguleringslovens § 22, stk. 3, som i stedet er indsat som § 19, stk. 3, i lov om leje, får huslejenævnet kompetence

til også i uregulerede kommuner at udstede vedligeholdelsespåbud, der kan tvangsgennemføres via Grundejernes Investeringsfond. Det betyder, at lejerne i uregulerede kommuner ligestilles med lejere regulerede kommuner. De foreslåede ændringer er en konsekvens heraf.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 1, nr. 10, hvor den gældende retstilstand vedrørende huslejenævnets mulighed for at udstede vedligeholdelsespåbud er beskrevet.

Til nr. 3

Forslaget er en konsekvens af forslaget om at ophæve udlejerens pligt til at udsende regnskaber for ejendommens vedligeholdelseskonti efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b til lejerne, herunder i forbindelse med varsling af lejeforhøjelse.

Til § 4

Til nr. 1 og 2

Ændringerne er en konsekvens af forslagens § 1, nr. 38 og § 2, nr. 31, hvorved henholdsvis lejelovens § 59 e og den tilsvarende bestemmelse i boligreguleringslovens § 25 e ophæves. Bestemmelserne vil fremover fremgå af det foreslåede § 59 a, stk. 1, nr. 5, i lejeloven.

Til nr. 3

Ændringen er redaktionel, idet den foreslåede ændring er en konsekvens af forslaget i § 2, nr. 25, om nyaffattelse af boligreguleringslovens § 22, hvorved bestemmelsen i boligreguleringslovens § 22, stk. 3, om vedligeholdelsespåbud udgår. Bestemmelsen indsættes i stedet som § 19, stk. 3, i lov om leje, jf. § 1, nr. 10.

Til nr. 4

Det foreslås, at det gældende krav i byfornyelsesloven § 54, stk. 3, om udarbejdelse af »drifts- og vedligeholdelsesplaner« som betingelse for byfornyelsesstøtte, skal forstås sådan, at det kan opfyldes ved udarbejdelse af de foreslåede »vedligeholdelsesplaner« i § 18 a, stk. 1, som affattet ved forslagens § 2, nr. 19. Det bemærkes i den forbindelse, at »drifts- og vedligeholdelsesplaner« i byfornyelseslovens forstand svarer til de i lovforslaget nævnte »vedligeholdelsesplaner«. En ejer skal således ikke udarbejde to forskellige vedligeholdelsesplaner. Ændringen indebærer, at ejendomme, som vil blive omfattet af krav i den foreslåede § 18 a, stk. 1, om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan opfylde kravet i byfornyelseslovens § 54, stk. 3, (om udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan som betingelse for at modtage byfornyelsesstøtte) alene ved at udarbejde »vedligeholdelsesplaner« som nævnt i lovforslaget.

Det foreslås endvidere, at de nærmere reglerne om udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner som betingelse for byfornyelsesstøtte i § 54, stk. 4 og 5, i lov om byfornyelse og udvikling af byer ikke skal finde anvendelse på ejendomme omfattet af det foreslåede krav om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner i § 18 a, stk. 1, som affattet ved forslagens § 2, nr. 19.

Efter lovens ikrafttræden vil der herefter være to forskellige procedurer for udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplaner for ejendomme, som modtager byfornyelsesstøtte afhængig af, om den byfornyejede ejendom er omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller ej.

Ejendomme omfattet af boligreguleringslovens § 18 a, stk. 1, som affattet ved dette forslags § 2, nr. 19, omfatter ejendomme med mindst 7 lejemål pr. 1. januar 1995 beliggende i regulerede kommuner, dvs. kommuner, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Efter forslaget etableres en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner for disse

ejendomme, med det formål at sikre den mest hensigtsmæssige vedligeholdelse af de store private udlejningsejendomme. Planen skal revideres og ajourføres hvert år, dels i forhold til de arbejder, der indgår i den gældende plan, dels i forhold til det 10. år. Hvis arbejderne i vedligeholdelsesplanen ikke udføres, finder lejelovgivningens almindelige regler om vedligeholdelsespåbud anvendelse. Huslejenævnet kan herefter på lejerens begæring pålægge udlejereren at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejereren ikke overholder huslejenævnets afgørelse. Der henvises nærmere til bemærkningerne til § 2, nr. 19.

For ejendomme, der ikke er omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, dvs. alle ejendomme beliggende i uregulerede kommuner samt private udlejningsejendomme med færre end 7 lejemål samt ejer- og andelsboliger i regulerede kommuner, opretholdes den gældende ordning i byfornyelsesloven, jf. § 54, stk. 3 – 5, hvorefter ejeren som betingelse for støtte skal udarbejde en drifts- og vedligeholdelsesplan, som skal revideres hvert 5. år. Planen skal indsendes til kommunalbestyrelsen, som skal påse, at den overholdes. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ophæve krav om fremtidig revision af drifts- og vedligeholdelsesplanen, når planen er revideret to gange. Hvis ejeren ikke overholder kravene i § 54, stk. 3 og 4 skal kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, hvis drifts- og vedligeholdelsesplanen er af væsentlig betydning for bygningens vedligeholdelsesstilstand. Endvidere kan ¼ af lejerne eller beboerrepræsentationen indbringe spørgsmål om opfyldelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen for huslejenævnet. Huslejenævnet kan efter lejelovgivningens almindelige regler om vedligeholdelsespåbud pålægge udlejereren at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejereren ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Til § 5

I *stk. 1* foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2015. Loven har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, medmindre andet følger af indholdet af den enkelte bestemmelse, og det fremgår af bemærkningerne.

I *stk. 2* er det dog foreslået, at de foreslåede regler i lejelovens § 65, stk. 2-4, om inddragelse af beboerrepræsentanterne i større forbedringsarbejder først træder i kraft den 1. januar 2016. Bestemmelserne gælder således for forbedringsarbejder, som varsles iværksat den 1. januar 2016 og senere. Baggrunden for den foreslåede overgangsregel er, at de foreslåede bestemmelser indeholder en række krav, som skal være opfyldt, inden iværksættelse af forbedringsarbejderne kan varsles. Det findes derfor hensigtsmæssigt at give udlejerne en periode på 6 måneder til at indarbejde disse forudsætninger i planlægningen af kommende større forbedringsarbejder.

I forslagets § 1, nr. 36, foreslås, at ordningen i kapitel X A i lov om leje med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme ophæves. I *stk. 3* foreslås, at saldoen på de eksisterende konti udbetales efter de gældende regler i kapitel X A i lov om leje. For at sikre afløb fra ordningen foreslås det samtidig, at der ikke kan varsles forbedringsforhøjelse for de pågældende ejendomme, før indestående beløb på kontoen er udbetalt. Det foreslås, at huslejenævnet træffer afgørelse om tilsidesættelse af forbedringsforhøjelse opkrævet i strid hermed. Der kan forekomme ejendomme med en negativ saldo på kontoen. Det foreslås, at udlejereren i de tilfælde fortsætter med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b i lov om leje, indtil kontoen er udlignet. Når saldoen på kontoen er udbetalt eller udlignet, skal lejen nedsættes tilsvarende.

I *stk. 4* er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 10, alene skal gælde for sager, der indbringes efter lovens ikrafttræden. Det har således ikke betydning for huslejenævnets mulighed for at udstede vedligeholdelsespåbud, hvornår de pågældende vedligeholdelsesmangler er opstået.

I *stk. 5* foreslås det, at de ændrede regler om forbrugsregnskaber for udlejerens leverancer af varme og

opvarmning af brugsvand, vand henholdsvis køling først skal finde anvendelse på forbrugsregnskaber, hvis regnskabsår begynder efter lovens ikrafttræden 1. juli 2015.

De hidtil gældende regler i lejelovens kapitel VII, VII B og VII C finder efter forslaget fortsat anvendelse på udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, af vand og af køling, hvis det regnskabsår, der danner grundlag for udlejerens krav om lejernes refusion af udgifter ud over lejen, ikke er påbegyndt ved lovens ikrafttræden den 1. juli 2015. De nye regler vil således i disse tilfælde først finde anvendelse fra det følgende forbrugsregnskabsår, der skal danne grundlag for refusion af udlejerens udgifter til leverancer.

I stk. 6 er det foreslået, at den foreslåede ændring af lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt. hvorefter muligheden for at aftale en trappelejeregulering erstattes af en mulighed for at aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, alene skal gælde for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden. Forslaget indebærer, at allerede indgåede gyldige aftaler om en lejeregulering med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) fortsætter uændret også efter lovens ikrafttræden. Aftales der efter lovens ikrafttræden ændringer i reguleringen af lejen for lejemål omfattet af lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt., skal en sådan aftale indgås under iagttagelse af den foreslåede ændring, det vil sige, at der fremover kun kan aftales, at lejen reguleres efter nettoprisindeks.

I stk. 7 er det foreslået, at ophævelsen af lejelovens § 66, stk. 1, litra b, udskydes til 1. januar 2016. Forslaget er en konsekvens af den i stk. 2 foreslåede overgangsordning, som udskyder ikrafttrædelsen af de foreslåede § 65, stk. 2-4, til 1. januar 2016. Reglen om høring af beboerrepræsentanterne forud for iværksættelse af forbedringsarbejder i lejelovens § 66, stk. 1, litra b, opretholdes således, indtil den afløses af de nye regler i lejelovens § 66, stk. 2-4.

I stk. 8 er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 47, kun skal gælde lejeforhold om ejer- og andelsboliger, hvor lejeaftale indgås efter lovens ikrafttræden. Det er således afgørende, om aftale er indgået før eller efter lovens ikrafttræden. Derved sikres, at lejere, som har indgået en lejeaftale i tillid til gældende regler, hvorefter opsigelse ikke er mulig, fortsat ikke kan opsiges og dermed miste deres bolig.

I stk. 9 er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 66, kun skal gælde for overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6, stk. 1, som finder sted efter lovens ikrafttræden. Derved sikres det, at udlejeren får mulighed for at indrette sig efter de foreslåede nye sanktionsmuligheder for overtrædelse dusørbestemmelsen.

I stk. 10 er det foreslået, at lovens § 2, nr. 21, alene finder anvendelse efter udløbet af aftaler indgået efter boligreguleringslovens § 18 d. Forslaget er en konsekvens af forslagets § 2, nr. 22, hvorved boligreguleringslovens § 18 d ophæves. Bestemmelsen giver udlejeren og lejerne mulighed for at indgå aftale om, at forøge hensættelser til udvendig vedligeholdelse for at gennemføre en 5-årig vedligeholdelsesplan. Aftaler efter de gældende regler vil alle udløbe med udløbet af den 5-årige vedligeholdelsesplan. Udlejeren vil kunne opkræve forhøjet hensættelsesbeløb indtil udløbet af aftalen.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1....
Stk. 2.
Stk. 3. Loven gælder dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster.
Stk. 4.-5.

§ 4....
Stk. 2.-7.

§ 7....
Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. aftalt uopsigelighed, afståelsesret eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning, 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.

Stk. 3. Har ejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejeren har forlangt det, har lejeren ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejeren lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejeren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejeren har forlangt det, har udlejeren ret til at lade aftalen aflyse.

§ 9....
Stk. 2. Såfremt udlejeren sammen med lejeren i forbindelse med indflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 3 i lov nr. 1611 af 22. december 2010, § 1 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 1 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, § 2 i lov nr. 901 af 4. juli 2013 og § 1 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, *stk. 3*, indsættes efter »gæster«: »og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål.«

2. I § 4 indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* 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 års-periode udløber.«

3. I § 7, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »uopsigelighed,« til: »uopsigelighed eller«, og »eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning« udgår.

4. § 7, *stk. 3 og 4*, ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 3.* Lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler.«

5. § 9, *stk. 2*, ophæves og i stedet indsættes:

»*Stk. 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. 3. Indflytningsrapporten, jf. *stk. 2*, skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter

af gennemgangen en indflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lejereren have tilsendt kopi deraf.

Stk. 3...

§ 11. 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 mangelen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejereren ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.

Stk. 2...

§ 18. Reglerne i §§ 10-17 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

§ 19. Udlejereren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse 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. 3. Udlejereren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 21. Når en lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse, anses udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering for opfyldt, når han til dette

synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 4. Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejereren er ansvarlig for.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

6. I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejereren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.«

7. I § 18 indsættes efter »Reglerne i«: »§ 9, stk. 2-4, og«.

8. § 19, stk. 1, affattes således:

»Udlejereren 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 samt sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejereren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.«

9. I § 19, stk. 2, ændres »Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse« til: »Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, «.

10. § 19, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejereren 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 udlejereren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på 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.

Stk. 4. Huslejenævnet kan 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.«

11. I § 21 ændres »udelukkende« til: »helt eller delvist« og »at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering « ændres til: »indvendig vedligeholdelse«.

formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23.

§ 22....

Stk. 2. Har lejerens ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Stk. 3. Når udlejerens har afholdt udgiften til hvidtning, maling og tapetsering og til anden vedligeholdelse efter § 23, stk. 2, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Han skal samtidig give lejerens en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejerens kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 4.-5.

§ 24. Reglerne i §§ 21-23 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens, bortset fra aftale om, at lejerens overtager pligten til vedligeholdelse.

§ 29....

Stk. 2-8....

Stk. 9. Lejerens af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejerens skal underrette udlejerens, før indretningen finder sted.

Stk. 10....

12. I § 21 indsættes som 2. pkt.:

»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.«

13. I § 22, stk. 2, ændres »at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling« til: »indvendig vedligeholdelse«.

14. I § 22, stk. 3, 1. pkt., § 23, stk. 1, og § 23, stk. 2, 2. pkt., ændres »hvidtning, maling og tapetsering« til: »indvendig vedligeholdelse«.

15. I § 24 indsættes efter »Reglerne i«: »§ 19, stk. 2, og«, og som 2. pkt. indsættes:

»Det kan ikke aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.«

16. I § 24 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Reglen i § 19, stk. 1, kan 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.«

17. I § 29, stk. 9, 1. pkt., indsættes efter »hjælpemidler m.v.«: »i det lejede og efter udlejerens anvisning på ejendommens fællesarealer«, og »§ 102 i« udgår.

18. § 29, stk. 9, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»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.«

§ 32. Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. 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.

§ 34. Udlejer kan 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 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. 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. 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 2-5...

Kapitel VII

Varmebetaling m.v.

§ 36. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udgiften hertil kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I varme- og varmtvandsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i varme- og varmtvandsregnskabet. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, dog ligeledes medtages i varme- og varmtvandsregnskabet. Rabatydelser o. lign. skal godskrives regnskabet.

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

19. I § 32, 1. pkt., indsættes efter »her i landet«: »i form af en konto i et pengeinstitut«.

20. I § 34, stk. 1, indsættes efter 5. pkt.:

»Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejeren modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden.«

21. I § 34 indsættes som *stk. 6*:

»*Stk. 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 forudbetalt leje og depositum i strid med § 34, stk. 1, 1. og 4. pkt.«

22. Overskriften til *kapitel VII* affattes således:

»Kapitel VII

Betaling for temperaturregulering, vand og el«.

23. §§ 36-46 ophæves, og i stedet indsættes:

»§ 36. Leverer udlejeren varme og opvarmning af brugsvand, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Er der, jf. § 41, stk. 2, truffet bestemmelse om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejeren kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet.

Stk. 3. Udgifter til leverancer efter stk. 1 og 2 kan indeholdes i lejen ved lejeaftaler om

- 1) 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
- 2) enkelte værelser til beboelse.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 3 gælder ikke i det omfang, ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til måling af forbrug, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 5. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 2 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 37. Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og - for så vidt angår levering af varmt vand - efter antallet og arten af varmtvands- hane samt antallet af værelser.

Stk. 2. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere.

Stk. 3. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejerens kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere.

Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til varmt vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af varmt vand er påbudt i henhold til lov.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret varmefordeling efter stk. 2 og 3 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse.

§ 38. Udlejerens kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejeren's andel i ejendommens udgifter til opvarmning og forsyning med varmt vand, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejerens 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 må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for varmeregnskabsperioden.

§ 39. Varmeregnskabsåret begynder den 1. juni, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Udlejerens kan med 6 ugers varsel bestemme, at varmeregnskabet fremtidig skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen sker fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret dog følge varmeforsyningsanlæggets.

§ 37. Udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af brugsvand,
- 2) køling og
- 3) vand.

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

Stk. 3. I regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand samt i kølingsregnskabet kan udlejerens kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejerens dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejerens i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 4. Udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholds- mæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den peri- ode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimær- king, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Stk. 5. I vandregnskabet kan udlejerens medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Stk. 6. Skal en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover indgå i et forbrugsregnskab jf. stk. 1, nedsættes le- jen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

Stk. 7. Ministerens for by, bolig og landdistrikter kan fast- sætte 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.

§ 38. Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om le- jerens andel af de samlede udgifter og om lejeren's adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. Regnskabet skal endvidere in- deholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejeren efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 39. Medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 37, stk. 1, 1. pkt., nr. 1 og 2, anførte regnskaber den 1. juni, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Udlejerens 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 varmeforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg,

§ 40. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejernes andel af de samlede varmeudgifter og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejers modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når varmeregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give ham eller hans befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod varmeregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet.

§ 41. Har lejeren 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 lejeren har modtaget regnskabet. 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 fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i a conto bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at varmeregnskabet er udsendt.

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.

§ 40. Udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 37, stk. 3, fordeles mellem lejerne efter udlejers bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Stk. 2. Udgiften til koldt vand og køling, jf. § 37, stk. 3 og 5, kan kun medtages i regnskabet, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere, og udgiften fordeles på grundlag af disse.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter 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.

§ 41. Fordeles udgifterne til varme, jf. § 37, stk. 3 og 4, efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne, eller et flertal af lejerne, kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmfordelingsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til opvarmning af brugsvand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Stk. 2. Leverer udlejeren vand henholdsvis 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

§ 42. Er regnskabet ikke kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 40, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerens.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejerens undlade at indbetale varmebidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varmebidrag for den afsluttede varmeregnskabsperiode.

§ 43. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren til det følgende varmeregnskab 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 en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftfordeling 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 bestemmelserne i § 41 tilsvarende anvendelse.

§ 44. Er udgiften til leverance af varme og varmt vand helt eller delvis indeholdt i lejerens, skal brændselsudgifterne betales særskilt med virkning fra det varmeregnskabsår, som påbegyndes efter udgangen af juni måned 1982. Lejerens nedsættes med et beløb, der svarer til brændselsudgiften i det sidste regnskabsår.

og køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

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

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret fordeling 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.

§ 42. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejerens, jf. dog § 45 b. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

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

Stk. 3. De samlede bidrag for et år for henholdsvis varme og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålydende 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 pålydende for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

§ 43. Forbrugsregnskabet, jf. § 37, stk. 1, skal være kommet frem til lejerens 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 lejerens senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

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

§ 45. 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 finder reglerne i §§ 36-44 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Udlejeren kan uanset stk. 1 kræve, at lejeren fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varme-regnskabsårs begyndelse.

Stk. 3. Bliver elforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere el, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at elforsyningen genoptages.

Stk. 4. Beløb, som kommunen har lagt ud, herunder betaling af eventuelle restancer, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2,0 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres een gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet 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.

Stk. 5. Beløb efter stk. 4 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

§ 45. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejeren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod 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.

§ 45 a. 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 lejeren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. 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 fraflytningdagen.

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 udsendt.

§ 45 b. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 43 nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 43 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale a conto-bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har

modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede

regnskabsperiode.

§ 45 c. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl ikke modtaget 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 § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

§ 45 d. Bestemmelserne i §§ 36-45 c vedrørende varme og opvarmning af brugsvand finder tilsvarende anvendelse for andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejers leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Leverer udlejeren el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere.

Stk. 3. Udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan uanset stk. 1 kræve, at lejer 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.

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 36, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds o. lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 38, stk. 3, og i §§ 40-43 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Stk. 4. Beslutninger efter § 37, stk. 2 og 3 er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 39, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.

Stk. 6. Ændringer af betalingsbetingelserne for elektricitet efter § 45, stk. 2, gælder uanset modstående tidligere aftale.

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, § 37, stk. 3-5, og § 39, stk. 3, kan ikke fraviges.

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

§ 46 a....

Stk. 2....

Stk. 3. Leverer udlejerer varme og varmt vand, 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 varmt vand, 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 udlejerer 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.

§ 46 b. Undlader en udlejer, som skal levere varme og varmt vand, jf. § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper han ikke straks mangelen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning.

Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. 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.1) 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.

Stk. 3. Beløb efter stk. 2 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Kapitel VII B

Udgifter til vand m.v.

§ 46 j. Leverer udlejerer vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Udlejerer kan kræve, at fordelingen af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af vand er påbudt i henhold til lov. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejerer kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

24. I § 46 a, stk. 3, 1. pkt., ændres to steder »varmt vand« til: »opvarmning af brugsvand«.

25. I § 46 b, stk. 1, ændres »varmt vand« til: »opvarmning af brugsvand« og efter »regning« indsættes: », herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering«.

26. I § 46 b indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejerer skal levere el eller vand, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerer, og afhjælper udlejerer ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

27. I § 46 b, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes i 1. pkt. efter »lagt ud«: »efter stk. 1 og 2«.

28. I § 46 b, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres i 1. pkt. »stk. 2« til: »stk. 3«.

29. Kapitel VII B ophæves.

Stk. 2. I vandregnskabet kan udlejer medtage samtlige udgifter til betaling for vand, herunder vand- og vandaflødningsafgifter. Vandregnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, udlejer afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejer kan dog beslutte, at vandregnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret, jf. § 39. Rabatydelse og lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 4. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring. Lejen ned sættes samtidig med et beløb, der svarer til vandudgiften i det seneste regnskabsår.

Stk. 5. Udlejer kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 1, såfremt udlejer kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Stk. 6. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejerforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 46 k. Udlejer kan med 6 ugers varsel til en betalings termin forlange, at lejer skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til vand, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejer kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

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

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for vandregnskabsperioden.

§ 46 l. Vandregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. Følger vandregnskabsperioden varmeregnskabsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregnskabet. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter til vand og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når vandregnskabet er udsendt, skal udlejer på lejerens forlangende give lejer eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejer kan skriftligt gøre indsigelse mod vandregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af vandregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod vandregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde sit krav i henhold til vandregnskabet.

§ 46 m. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejerens kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at vandregnskabet er udsendt.

§ 46 n. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren inden udløbet af den i § 46 l nævnte frist, mister udlejerens sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale vandbidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt vandbidrag for den afsluttede vandregnskabsperiode.

§ 46 o. Har udlejerens som følge af en undskyldelig fejl glemte at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerens til det følgende vandregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejerens skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejerens snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 46 m tilsvarende anvendelse.

§ 46 p. Bestemmelserne i § 46 j, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 46 j, stk. 1, finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds og lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på aftaler om enkelte værelser til beboelse.

Stk. 3. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerne.

Stk. 4. Beslutninger efter § 46 j, stk. 1, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

§ 46 q. Bliver vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejerens skal levere vand, jf. § 46 j, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerens, og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at vandforsyningen genoptages.

Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud, herunder betaling af eventuelle restancer, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2,0 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte

beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres een 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 2. pkt. i stedet 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.

Stk. 3. Beløb efter stk. 2 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Kapitel VII C

30. Kapitel VII C ophæves.

Udgifter til køling m.v.

§ 46 r. Leverer udlejerens køling og andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Udlejerens kan kræve, at fordelingen af udgiften til køling fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere, hvis installation af målere til måling af energiforbruget til køling er påbudt i henhold til lov. Betaling for køling efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I kølingsregnskabet kan udlejerens kun medtage udgiften til energiforbruget i den periode, som regnskabet vedrører. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal udlejerens dog medtage den samlede udgift i kølingsregnskabet. Endvidere skal udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til køling, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i kølingsregnskabet. Rabatydelse og lign. skal godskrives regnskabet.

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

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret kølingsfordeling efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en kølingsregnskabsperiodes begyndelse. Lejen nedsættes samtidig med et beløb, der svarer til energiudgiften til køling i det sidste regnskabsår.

§ 46 s. Udlejerens kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acotobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejerens kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acotobidrag.

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

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for kølingsregnskabsperioden.

§ 46 t. Kølingsregnskabsåret begynder den 1. juni, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejerens kan med 6 ugers varsel bestemme, at kølingsregnskabet fremtidig skal begynde på en anden da-

to. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen sker fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal kølingsregnskabsåret dog følge det kollektive anlægs regnskabsår.

§ 46 u. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens køling i kølingsregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter kølingsregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejerens har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede kølingsudgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når kølingsregnskabet er udsendt, skal udlejerens på lejerens forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod kølingsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af kølingsregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerens vegne gøre indsigelse mod kølingsregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde sit krav i henhold til kølingsregnskabet.

§ 46 v. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejerens kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling, efter at kølingsregnskabet er udsendt.

§ 46 x. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, mister udlejerens sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 46 u, stk. 1, nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale kølingsbidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt kølingsbidrag for den afsluttede kølingsregnskabsperiode.

§ 46 y. Har udlejerens som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerens til det følgende kølingsregnskab 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 en overført udgift.

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 bestemmelserne i § 46 v tilsvarende anvendelse.

§ 46 z. Bestemmelserne i § 46 r, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 46 r, stk. 1, 3. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds og lign., hvis vedtægter, fundatser og lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til forbrugsmåling af køling, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 46 s, stk. 3, og §§ 46 u-46 y kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 4. Beslutninger efter § 46 r, stk. 1, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 46 t, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.«

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren under iagttagelse af § 66 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-g)

Stk 2-5....

§ 53....

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Stk. 3....

Stk. 4. Ligeledes kan §§ 47-52 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 benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Stk. 5. Endvidere kan §§ 47-52 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 registre-

31. I § 47, stk. 1, 1. pkt., udgår »under iagttagelse af § 66«.

32. § 53, stk. 2, 2. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»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.«

33. § 53, stk. 4, 3. pkt., og § 53, stk. 5, 3. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. «

34. I § 53, stk. 6, indsættes efter »omfattede lejemål kan«: »alene«, og »med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller « udgår.

ret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Stk. 6. Lejeforhøjelse for de af stk. 3-5 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvare forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 46 a, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.

Stk 2-6....

§ 58 a....

Stk. 2-5....

Stk. 6. Hvis en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger efter reglerne i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer er ugyldig eller ophæves, finder §§ 58, 59 og 59 a og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er arbejderne iværksat på det tidspunkt, hvor aftalens bortfald konstateres, finder §§ 59 a og 66 og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 7-9....

§ 59....

Stk. 2-4....

Stk. 5. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. dog § 59 a, stk. 3.

§ 59 a. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse. Ved vurderingen

35. I § 58, stk. 1, ændres »§ 66« til: »§ 65, stk. 2-4,«.

36. I § 58 a, stk. 6, 2. pkt., ændres »§§ 59 a og 66« til: »§ 59 a og § 65, stk. 2-4,«.

37. I § 59, stk. 5, 3. pkt., indsættes efter »stk. 3«: »og 6«.

38. §§ 59 a-59 f ophæves, og i stedet indsættes:

»§ 59 a. Huslejenævnet kan på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves i tilfælde omfattet af stk. 2-6.

Stk. 2. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejeren har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmod-

af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.

Stk. 2. Samtidig med indbringelsen efter stk. 1, skal udlejeren til lejere, der berøres af forbedringsarbejdet, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

Stk. 3. Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejerens fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 5, 3. pkt., indbringe sagen for huslejenævnet inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 5, 1. pkt. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 59 b. For de enkelte beboelseslejemål i en ejendom, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, eller efter § 96, stk. 1, nr. 2, i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 2-4, i lov om byfornyelse, afgør huslejenævnet 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 lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejerens forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for huslejenævnet.

ning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 3. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale, vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejerens har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 4. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen. Denne adgang gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger og for andelshavere, der på ansøgningstidspunktet ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Stk. 5. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Huslejenævnet kan forlange dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse.

Stk. 6. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, samt for udlejede lejemål, der lovligt helt eller delvist kan anvendes til beboelse, iværksættes forbedringsarbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, der vil medføre en lejeforhøjelse. Huslejenævnets afgørelse skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

§ 59 b. Samtidig med indbringelse for nævnet efter § 59 a, stk. 2, skal udlejer fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Stk. 2. Har huslejenævnet givet forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2, eller 3, skal udlejer, hvis lejerens fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 5, 1. pkt.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter § 59 a, stk. 5, 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

§ 59 c. Inden udlejer iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal i den forbindelse give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 2. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

Stk. 3. Såfremt huslejenævnet har givet forhåndsgodkendelse vedrørende lejens størrelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter lejerens indsigelse. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 59 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne adgang dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.

§ 59 e. For de enkelte lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje-forhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejderne gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel leje-forhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

Stk. 2. For uudlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejderne gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter samme lovs § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Fristen for indbringelse for

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.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje efter § 59 a, stk. 2-6, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 5. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-6, skal træffes senest 2 måneder efter, at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

boligretten efter samme lovs § 43, stk. 1, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerens udleveret huslejenævnets afgørelse. Fristen for indbringelse for boligretten efter samme lovs § 44, stk. 6, regnes fra det tidspunkt, hvor lejerens udleveret ankenævnets afgørelse.

§ 59 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a-59 e af en lejeforhøjelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

§ 62 b. Uanset bestemmelsen i § 58, stk. 1, og bestemmelsen i § 27, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan udlejer og lejer af en beboelseslejlighed, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse. Aftalen skal være skriftlig, og det skal udtrykkeligt fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse. Lejeren kan forlange, at udlejer, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 59 a eller for ejendomme omfattet af kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter bestemmelserne i samme lovs § 25 a, stk. 2. Lejeren kan endvidere anmode kommunalbestyrelsen om en udtalelse vedrørende eventuelle boligstøttedmæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Stk. 2....

§ 63. Lejeren af en beboelseslejlighed, der ønsker at udføre andre forbedringsarbejder m.v. end de arbejder, der er afgrænset efter § 62 a, stk. 1, kan aftale med udlejer, at der ved fraflytning ydes lejerens en godtgørelse efter reglerne i § 62 a, stk. 4, 5, 7 og 8, dog således at beløbsgrænserne i stk. 5 ikke finder anvendelse. Det samme gælder lejere af andre lejemål end beboelseslejemål. § 62 a, stk. 2, 9 og 10, finder tilsvarende anvendelse.

Kap. X A

Konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond

§ 63 a. I ejendomme taget i brug før 1970, som indeholder mere end to beboelseslejligheder, og som ikke er omfattet af §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejer for ejendommens beboelseslejligheder afsætte et årligt beløb på 15 kr. pr. m² bruttoetageareal til forbedring. 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-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.

39. I § 62 b, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 59 a eller for ejendomme omfattet af kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter bestemmelserne i samme lovs § 25 a, stk. 2« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 1«.

40. § 63 ophæves.

41. Kapitel X A ophæves.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder tilsvarende for flere end 2 ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer.

Stk. 3. Beløbene i stk. 1 skal anvendes til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder, herunder fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Stk. 4. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Stk. 5. De indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 63 e og 63 f.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole, jf. § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb efter stk. 1 for lejligheder og lokaler, der er omfattet af kapitel I.

§ 63 b. Udlejeren kan kræve lejeforhøjelse til dækning af udgiften til afsætning af de i § 63 a nævnte beløb.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes de i § 63 a nævnte afsætningsbeløb, kan med 3 måneders varsel gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 pålægges de lejligheder, som omfattes af § 63 a, og fordeles efter lejlighedernes bruttoetageareal.

§ 63 c. Udlejeren udarbejder et særskilt årsregnskab for kontoen efter § 63 a, hvor udgifterne vises fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder.

Stk. 2. Lejerne eller beboerrepræsentanterne kan 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning kræve at få udleveret regnskabet. Lejeren eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 3. En bunden konto efter § 63 a følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 63 d. De beløb, der er nævnt i § 63 a, stk. 1, indbetales årligt. Socialministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 63 a med fradrag af beløb, som er udbetalt i medfør af § 63 e.

Stk. 3. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan udbetaling efter § 63 e først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen til udlejeren, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 5. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendoms-skatte. Inddrivelse sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder restanceinddrivelsesmyndigheden, og hvis størrelse fastsættes af socialministeren i samråd med skatteministeren.

Stk. 6. Socialministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 63 a, og udbetalinger, jf. §§ 63 e og 63 f. Socialministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

§ 63 e. Beløb indbetalt på en konto efter § 63 a kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder, herunder fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger. 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 § 63 a kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetaling inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2.

§ 63 f. Såfremt ejendommen nedrives, udbetales det på kontoen indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt en lejlighed overgår til anden anvendelse end beboelse, udbetales den forholdsmæssige del af de på kontoen indestående beløb til ejeren.

Stk. 3. Såfremt ejendommen overgår til sådan anvendelse, at den ikke er omfattet af dette kapitel, udbetales det på kontoen indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1-3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten ophører.

Stk. 5. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal være gældende i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 63 a for ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede flere end 6 beboelseslejligheder, til den i § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte konto. For ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 beboelseslejligheder eller færre, udbetales en positiv saldo efter reglerne i § 63 a, stk. 3 og 4. For konti med negativ saldo fortsætter udlejeren med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b, indtil kontoen er udlignet.

§ 63 g. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 63 a over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kendskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

§ 63 h. Reglerne i §§ 54, 56-59 b og 60 a-62 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder tilsvarende for afsætningsbeløbet efter § 63 a.

Stk. 2. Uenighed mellem udlejeren og lejerne samt udlejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

§ 65. Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren. Repræsentanterne har ret til at

- a) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejeren;
- b) blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- c) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m. v. ;
- d) foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering til dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse;
- e) føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen;
- f) få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når arbejder, jf. litra e, er afsluttet, og
- g) få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen; driftsbudgettet skal være opstillet som de senest aflagte regnskaber og have samme periode, ligesom eventuelle ændringer i grundlaget for udarbejdelse af budget (i forhold til regnskabet) klart skal præciseres.

Stk. 2. Udlejeren skal holde beboerrepræsentanterne løbende orienteret om beboeres klager over andre beboere. Endvidere skal udlejeren orientere beboerrepræsentanterne, når der foretages genudlejning af beboelseslejligheder med oplysning om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse efter § 22.

42. § 65 affattes således:

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

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

Stk. 2. Inden udlejeren i en ejendom med beboerrepræsentation

varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil

medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, 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 iværksættelsen varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres 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.

Stk. 3. Hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, skal udlejeren senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Overholder udlejeren ikke forpligtelserne efter stk. 2 og 3, kan lejeforhøjelsen ikke opkræves.«

§ 66. Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål,
- b) iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne skal med en rimelig frist skriftligt indkaldes til møde med udlejeren om gennemførelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, når den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, med henblik på orientering om og drøftelse af det pågældende arbejde, udbudsmateriale og overslag over de huslejemæssige konsekvenser. Samtidig med indkaldelsen skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende ovenstående.

Stk. 3. Såfremt arbejder efter stk. 2 udbydes i bunden licitation, skal beboerrepræsentanterne, samtidig med at udlejer indkalder til møde, tilbydes at udpege mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Ved gennemførelse af arbejder efter stk. 2 skal udlejeren i byggeperioden skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til samtlige byggemøder og efter arbejdets gennemførelse indkalde beboerrepræsentanterne til afleveringsforretninger og kontroleftersyn.

Stk. 5. Udlejeren skal hvert år indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger m.v., og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Stk. 6. Er en beslutning efter stk. 1 uopsættelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

§ 73....

Stk. 2....

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 lejerens dette og senest 1 måned efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejeren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejerens. Når huslejenævnets forhånds-

43. § 66 ophæves.

44. I § 73, stk. 3, 1. pkt., ændres »§ 25 a, stk. 3,« til: »§ 25 a, stk. 2,«.

godkendelse foreligger, skal udlejeren straks give lejereren 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 4-7....

§ 74 a. Lejeren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejeren har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

Stk. 2. Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse. Genindtrædelsesretten er dog betinget af, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejers påkrav godtgør udlejeren alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemålets ophør.

Stk. 3. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 75....

Stk. 2....

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

Stk 4-5....

§ 82. Udlejeren kan opsigte lejeforhold om

a-b) ...

c) 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,

45. § 74 a ophæves.

46. I § 75, stk. 3, 1. pkt., udgår », der har« og i stedet indsættes: »af en lejlighed, der delvist er udlejet til andet end beboelse, og har lejereren«.

47. I § 82 indsættes efter litra b som nyt litra:

»c) ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden. Reglen gælder dog kun 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.«.

Litra c bliver herefter litra d.

d) garager, stalde o. lign.

§ 84. I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:

a) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren selv agter at bo i lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejeren ikke tidligere har beboet, er det tillige en betingelse, at lejemålet er indgået før 1. juli 1986.

b-c)...

d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder, og hvis lejerens ved lejeforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, litra a.

e-g)

§ 86. 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 og d, nævnte lejeforhold.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 82, litra b, og § 83, litra a, har lejerens krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3....

§ 87. Udlejers opsigelse efter § 82, litra b, og § 83 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejers 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....

§ 98....

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejerens har handlet svigagtigt. Såfremt udlejeren sammen med lejerens i forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejerens om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring

48. I § 82, litra c, der bliver litra d, ændres »disse,« til: »disse. «, og litra d ophæves.

49. § 84, litra a, 2. pkt., ophæves.

50. § 84, litra d, affattes således:

»d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået 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 1. juli 1986 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt, og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.«

51. I § 86, stk. 1, 2. pkt., udgår »og d«.

52. I § 86, stk. 2, indsættes efter »§ 82, litra b«: »og c«.

53. I § 87, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 82, litra b«: »og c«.

54. § 98, stk. 2, ophæves og i stedet indsættes:

»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 for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3, fra fraflytningdagen. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejerens uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejerens har handlet svigagtigt.

skal udlejeren med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf.

Stk. 3. Socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter.

§ 99....

Stk. 2....

Stk. 3. Har lejereren iværksat forbedringsarbejder m.v. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 62 a, stk. 1, og § 63, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve retablering.

§ 99 a. Reglen i § 98, stk. 1, 3. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

1-3) ...

4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

5-6) ...

7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.

8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.

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 lejereren 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 lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 2 uger efter synet, såfremt denne 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.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 6.

55. I § 99, stk. 3, indsættes efter »§ 63,«: »jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,«.

56. I § 99 a ændres »Reglen« til: »Reglerne«, og efter »§ 98, stk. 1, 3. pkt.,« indsættes: »stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5«.

57. § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes: »Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

58. I § 106, nr. 7, ændres »varme og lign.« til: »temperaturregulering, vand og el«, efter »herunder uenighed om a contobidrag« indsættes: », om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3,« og »og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om a conto-bidrag« udgår.

59. I § 106, nr. 8, udgår »tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2,«.

60. I § 106, nr. 9, udgår », og § 15 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene«.

61. I § 106 indsættes som nr. 11:

»11) Tvister om hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.«

62. I § 106 indsættes som stk. 2:

9) Tvister om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 53, stk. 5, og § 15 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

10) ...

§ 113 a. Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2....

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,

2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelsesbeboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,

3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,

4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller

5) tre eller flere gange af Grundejerns Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

Stk. 4-7....

§ 119....

Stk. 2. Reglen i § 84, litra d, er ikke til hinder for, at en udlejer, der selv ønsker at benytte det lejede, kan afgive opsigelse, når det lejede var omdannet til ejerlejlighed inden lejeaftalens indgåelse og lejeaftalen er indgået inden 1. januar 1980.

»Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11.«

63. I § 113 a, stk. 1, 1. pkt., og stk. 5, 1. pkt., ændres »eller« til: »og«.

64. I § 113 a, stk. 3, nr. 4, udgår »2 år eller« og i stedet indsættes: »2 år,«.

65. I § 113 a, stk. 3, nr. 5, udgår »10 år.« og i stedet indsættes: »10 år eller«.

66. I § 113 a, stk. 3, indsættes som nr. 6:

»6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.«

67. Efter § 113 b indsættes i *kapitel XVIII A*:

»§ 113 c. Huslejenævnet kan efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.«

68. § 119, stk. 2, ophæves.

§ 4....

Stk. 2. -3 ...

Stk. 4. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 21 og 22, 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.

Stk. 5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17, 21, 22, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, 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. 6....

§ 5....

Stk 2-3 ...

Stk. 4. Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og er det 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. § 22, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 22, stk. 3, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Stk. 5-10

§ 6. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. 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

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lov-bekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret ved § 149 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, lov nr. 413 af 29. april 2013 og § 2 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, *stk. 4*, udgår », bortset fra §§ 21 og 22,«.

2. I § 4, *stk. 5, 1. pkt.*, udgår: », 21, 22, stk. 1, 1. pkt. og stk. 3,«.

3. I § 5, *stk. 4, 3. pkt.*, ændres »§ 22, stk. 1« til: »§ 106, nr. 3, i lov om leje«.

4. I § 5, *stk. 4, 5. pkt.*, ændres »§ 22, stk. 3« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

5. § 6 ophæves.

inden de aftalte betalingssterminer henstår som indbetalt hos udlejeren.

Stk. 2. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje.

§ 8. 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.

Stk. 2-5...

§ 9....

Stk. 2-6

Stk. 7. Til det beregnede afkast kan udlejeren for 1995 og fremover lægge et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbet reguleres en gang årligt med 2 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.

6. I § 8, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »denne lov«: », jf. dog § 18 a, stk. 2«.

7. § 9, stk. 7, affattes således:

»*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 lovekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. 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.«

8. Efter § 9 indsættes:

»**§ 9 a.** Udlejeren kan i stedet for regulering efter § 7 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen 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. 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 lovens § 15 a eller lejelovens § 53, stk. 2. Ved 2 års-periodens 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 års-periodens udløb. Hvis lejen ved 2 års-periodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 7, skal udlejeren med virkning fra tidspunktet for 2 års-periodens 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 § 7.

§ 12. 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 lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet, samt af den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2.

§ 13. 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 en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at det budget, der begrunder lejeforhøjelsen, er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Inden varslingen af lejeforhøjelsen skal udlejer tilsende beboerrepræsentanterne huslejebudget og regnskab over de udgifter, der indgår i den omkostningsbestemte leje for ejendommen, samt opgørelser for alle ejendommens vedligeholdelseskonti. Beboerrepræsentanterne kan forlange kopi af bilag samt eventuel dokumentation udleveret. Ligeledes skal udlejer før varslingen med en rimelig frist indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde med henblik på orientering om og drøftelse af budgettet.

Stk. 3. Senest samtidig med varslingen af lejeforhøjelsen over for lejerne skal beboerrepræsentanterne have tilsendt en genpart af varslingsskrivelsen med en redegørelse for budgetteringen, der indeholder en specifikation af budgettets poster i fornødent omfang. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet, samt den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b. Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af udlejerens oplysninger efter 1. og 2. pkt.

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 udlejer reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 7 tidligst få virkning 12 måneder efter, at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2 års-periode.«

9. I § 12, stk. 1, 3. pkt., ændres »lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning« til: »det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse, dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse«, og 4. pkt. ophæves.

10. I § 13, stk. 1, 3. pkt., ændres »en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning« til: »oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse, dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse«, og i 4. pkt. ændres »det budget, som begrunder lejeforhøjelsen,« til: »varslingsskrivelsen«.

fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen overleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med sådan dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet. 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 henvendelse eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 5-6...

11. § 13, stk. 2, affattes således:

»*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.«

12. § 13, stk. 3, 1.- 3. pkt., ophæves og i stedet indsættes:

»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.«

13. I § 13, stk. 4, ændres »henvendelse« til: »varsling efter stk. 2«.

14. § 15, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om a conto-bidrag til varme og lign., uenighed om a conto-bidrag til vand og uenighed om a conto-bidrag 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, 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.«

§ 15....

Stk. 2 ...

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 9, i lejeloven, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.

§ 15 a. Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Stk. 2. Ligeledes kan §§ 5-14 fraviges, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder dog tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Stk. 3. Endvidere kan §§ 5-14 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. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejer med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejer andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Stk. 4. Lejeforhøjelse for de af stk. 1-3 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

Stk. 5. Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1, 2 eller 3 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

§ 16. 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 §§ 5-6.

Stk. 2.

§ 18. Som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejer afsætte 37,00 kr. pr. m² bruttoetageareal årligt på en konto for udvendig vedligeholdelse af

15. § 15 a affattes således:

»**§ 15 a.** Reglerne i §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, samt §§ 12-14 kan fraviges i de tilfælde, der er omfattet af § 53, stk. 3-6, i lov om leje.«

16. I § 16, stk. 1, 2. pkt., ændres »§§ 5-6« til: »§ 5«.

17. § 18, stk. 1, affattes således:

»Udlejer 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 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.«

18. § 18, stk. 3-5, ophæves og i stedet indsættes:

ejendommen. I ejendomme, der er taget i brug før 1964, skal udlejeren afsætte 44,00 kr. pr. m² årligt på kontoen. Beløbet efter 1. og 2. pkt. forøges pr. 1. januar 1995 med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. For ejendomme, der ikke er omfattet af § 18 b, forøges den årlige afsætning dog med 2/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommene til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbene efter 1. og 2. pkt. er opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb 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.1) 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.

Stk. 2....

Stk. 3. Har lejeren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde ejendommen, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt. Har lejeren overtaget hele udlejerens vedligeholdelsespligt, skal der ikke foretages afsætning.

Stk. 4. Såfremt de beløb, der er afsat efter stk. 1 til vedligeholdelse og opretning, ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen i løbet af 5 år, kan udlejeren med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne optage et hertil nødvendigt større beløb på ejendomsbudgettet og på vedligeholdelseskontoen efter stk. 1.

Stk. 5. Udlejeren skal løbende med et halvt års mellemrum fremsende regnskab for kontoen efter stk. 1 med kopi af bilag til beboerrepræsentanterne.

»*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.«

19. Efter § 18 indsættes:

»§ 18 a. Udlejeren skal hvert år inden 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10 års periode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder

på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Stk. 2. Udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter §§ 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.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.«

§ 18 b. I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end 2 beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 18, afsætte et årligt beløb på 27,50 kr. pr. m². Beløbet efter 1. pkt. forøges den 1. januar i hvert af årene 1995, 1996 og 1997 med 4,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. For den del af ejendommen, som vedrører beboelseslejemål, hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til aftale omfatter installationer og bygningsdele som nævnt i den tidligere gældende § 20 i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, bortset fra låse og nøgler, forhøjes beløbet i de nævnte år dog kun med henholdsvis 1,50 kr., 1,00 kr. og 1,00 kr. pr. m² bruttoetageareal. Endvidere forøges beløbet efter 1. pkt. yderligere pr. 1. januar 1995 med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbet efter 1. pkt. er opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb 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. 2) i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. I 1998 nedsættes beløbet med 1 kr. pr. m². Beløbet efter 1. pkt. kan endvidere forøges efter § 18 d. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A.

Stk. 2. - 6 ...

Stk. 7. 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 med fradrag af beløb efter § 18 d, stk. 1, 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.

§ 18 d. Udlejeren kan forøge de beløb, der afsættes efter § 18 b, stk. 1, hvis det er nødvendigt for at gennemføre en 5-årig vedligeholdelsesplan.

Stk. 2. Betingelsen for at forøge beløbet efter stk. 1 er, at udlejer og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har vedtaget en 5-årig vedligeholdelsesplan, som udtrykkeligt angiver, hvilke arbejder der skal udføres, og størrelsen af den nødvendige forøgelse samt en tidsplan herfor. Når parterne har vedtaget planen, skal udlejer sørge for at tilsende Grundejernes Investeringsfond et eksemplar med vedlagt dokumentation for, at parterne har vedtaget planen.

Stk. 3. Undlader udlejeren helt eller delvis at udføre de aftalte vedligeholdelsesarbejder, nedsættes forøgelsen forholds-mæssigt. Forøgelsen bortfalder, når vedligeholdelsesplanen

20. § 18 b, stk. 1, affattes således:

»I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end 2 beboelseslejligheder, skal udlejeren 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 måneders-periode 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.«

21. I § 18 b, stk. 7, 2. pkt., udgår »med fradrag af beløb efter § 18 d, stk. 1«.

22. § 18 d ophæves.

er gennemført. Såfremt der er gennemført forøgelse af afsætningsbeløbet efter stk. 1 og de i planen aftalte arbejder ikke udføres, kan huslejenævnet, jf. stk. 5, bestemme, at den lejeforhøjelse, der måtte være opkrævet som følge af den forøgede afsætning, skal tilbagebetales til lejerne. Er beløbet indbetalt til en konto i Grundejernes Investeringsfond, skal efterbetaling ske ved frigivelse af midler herfra.

Stk. 4. Skifter ejendommen ejer, videreføres vedligeholdelsesplanen af den nye ejer i overensstemmelse med aftalen med lejerne efter stk. 2.

Stk. 5. Tvister imellem udlejer og lejere vedrørende gennemførelse af en vedtagen vedligeholdelsesplan afgøres af huslejenævnet.

§ 20. Der udarbejdes et særskilt årsregnskab for vedligeholdelseskontoen, hvor udgiften vises, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.

Stk. 2. Har hverken lejerne eller beboerrepræsentanterne i løbet af det sidste år modtaget vedligeholdelsesregnskab efter § 12 eller § 13, kan enhver af lejerne kræve at få udleveret en genpart af det i stk. 1 nævnte regnskab. Lejeren eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 3. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 18 b følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 21. Uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning.

Stk. 2. Nævnet afgør endvidere uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.

§ 22. Uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. §§ 19-24 i lov om leje, afgøres af huslejenævnet. Det samme gælder uenighed om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse.

Stk. 2. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år vedrørende de konti, der er nævnt i § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning fra nævnet om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag vedrørende den i § 18 b nævnte konto, kan huslejenævnet forlange regnskaber og bilag fra Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Hus-

23. § 20, stk. 1 og 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter stk. 1.

24. § 21 ophæves.

25. § 22 affattes således:

»§ 22. Uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet.«

lejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejerens ikke overholder en efter 1. pkt. fastsat frist. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført. 3) Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Stk. 4. Ved afgørelse af spørgsmål om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvortil udgiften ikke kan afholdes af en vedligeholdelseskonto, skal nævnet tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje. Giver den gældende leje ikke mulighed for straks at påbyde gennemførelse af nødvendige, men ikke uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, kan nævnet pålægge udlejerens at gennemføre sådanne arbejder, efterhånden som de hertil fornødne afsætninger får virkning.

§ 22 a....

Stk. 2 ...

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 b med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 22 b.

Stk. 4-7....

§ 22 c. § 20 finder tilsvarende anvendelse på den i § 18 b nævnte konto.

§ 24. Inden udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse som nævnt i § 23, stk. 1, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for beboerrepræsentanterne. Det skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2-3....

§ 25 a. Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan

26. I § 22 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Udlejerens skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.«

27. § 22 c ophæves.

28. I § 24, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »beboerrepræsentation«: »under iagttagelse af reglerne i § 65, stk. 2 og 3, i lov om leje«.

29. I § 25 a, stk. 1, ændres »stk. 2« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 1, i lov om leje«.

afgørelse tidligere er truffet efter stk. 2, eller sag herom er under behandling.

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 1, eller sag herom er under behandling, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse. Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende forbedret efter reglerne i § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.

Stk. 3. Inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, jf. § 73 i lov om leje, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.

Stk. 4. Samtidig med indbringelsen efter stk. 2 skal udlejerens til de berørte lejere fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

30. I § 25 a ophæves stk. 2 og 4.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

§ 25 b. For de enkelte beboelseslejemål i en bygning, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 2-4, i lov om byfornyelse, afgør huslejenævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er

31. §§ 25 b-25 f ophæves.

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 lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejer beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan ikke ved en senere indbringelse ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejer forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for huslejenævnet.

Stk. 5. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1-3 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1-3 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6. Fristen for lejerens indbringelse for boligretten efter §§ 43, stk. 1, og 44, stk. 6, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren får udleveret afgørelsen.

§ 25 c. Inden udlejer iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje. Lejen fastsættes på baggrund af de forventede udgifter efter reglerne om leje-fastsættelse for forbedrede lejemål i § 5, stk. 1 eller 2.

Stk. 2. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

§ 25 d. Huslejenævnet træffer efter anmodning fra en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed afgørelse om den leje, som ejeren eller andelshaveren lovligt vil kunne opkræve for den pågældende bolig. For ejere af ejerboliger gælder denne adgang dog kun for ejere, der på ansøgnings-tidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger.

§ 25 e. For de enkelte lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes,

på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje-forhøjelse, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse. Afgørelsen skal omfatte såvel leje-forhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, i lov om leje som efter § 58 a i samme lov.

Stk. 2. For udlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, i en bygning, der påtænkes ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, træffer huslejenævnet, inden ombygningen iværksættes, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Huslejenævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling. Nævnet kan ved senere indbringelse kun ændre afgørelsen efter stk. 1 og 2, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Huslejenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan af parterne indbringes for boligretten, jf. § 43, stk. 1, i Københavns Kommune dog for ankenævnet efter § 44, stk. 1. Ankenævnets afgørelser efter stk. 1 og 2 kan indbringes for boligretten, jf. § 44, stk. 6. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 43, stk. 1, og for ankenævnet efter § 44, stk. 1, regnes fra det tidspunkt, hvor lejereren får udleveret huslejenævnets afgørelse. Fristen for indbringelse for boligretten efter § 44, stk. 6, regnes fra det tidspunkt, hvor lejereren får udleveret ankenævnets afgørelse.

§ 25 f. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter §§ 25 a-25 e af en leje-forhøjelse skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 2, eller svar efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.«

§ 27....

Stk. 2. -4

Stk. 5. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejereren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede leje-forhøjelse som en foreløbig leje-forhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejereren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse. Såfremt der til den pågældende leje-forhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje-forhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 6. -8 ...

§ 36....

Stk. 2....

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje-forhold.

Stk. 4.-7. ...

32. I § 27, stk. 5, 4. pkt., indsættes efter »§ 25 a«: » og § 59 a, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, i lov om leje«.

33. I § 36, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Etablerer flere kommuner efter § 35, stk. 1, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.«

§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 25 d og efter § 59 d i lov om leje betales dog et beløb på 3.500 kr. Beløbet i 3. pkt. er fastsat i 1998-niveau. Beløbet i 4. pkt. er fastsat i 2012-niveau. Beløbene 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. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 42. Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 2, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. -6. ...

§ 60. Har en udlejer ikke udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Stk. 2. -6. ...

§ 61. Af sine renteindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 3 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinier fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og socialministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat

34. § 39, stk. 1, ophæves og i stedet indsættes:

»§ 39. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 300 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 1, nr. 3, i lov om leje betales dog et beløb på 500 kr. Beløbene i 3. og 4. pkt. er fastsat i 2014-niveau. Beløbene 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.* Udlejer skal betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2014-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.«

Stk. 2 bliver herefter *stk. 3*.

35. I § 42, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 39, stk. 2« til: »§ 39, stk. 3«.

36. I § 60, stk. 1, 1. pkt., ændres: »§ 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2,« til: »§ 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, samt § 19, stk. 3, i lov om leje«.

37. I § 61, stk. 1, 3. pkt., ændres »3 mio.« til: »5 mio.«

byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og ministeren for by, bolig og landdistrikter, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Socialministeren fastsætter de nærmere retningslinier for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens renteindtægter for det pågældende år.

Stk. 2. -4. ...

§ 2....

Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, stk. 3, § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. 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 ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejernes Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.

Stk. 3...

Stk. 4. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at ejendommen er mangelfuld, at udlejeren tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejeren herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldendt de nævnte vedligeholdelsesarbejder.

§ 9....

38. I § 61, stk. 1, 1. og 8. pkt., ændres »renteindtægter« til: »finansindtægter«, og som 9. pkt. indsættes:

»Beløbet efter 3. pkt. 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.«

§ 3

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 17. september 2009, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt.«

2. § 2, stk. 4, ophæves.

3. § 9, stk. 2, 3. pkt., affattes således: »Ved udpantningen skal det af udlejeren til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 22

Stk. 2. Har ejendommen en positiv almindelig vedligeholdelseskonto, jfr. § 18 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan administrator kræve, at udlejer betaler et hertil svarende beløb til administrator inden 3 uger efter, at påkrav herom er kommet frem til udlejer. Administrator skal sørge for, at beløb, der ikke betales rettidigt, snarest overdrages til inddrivelse i restanceinddrivelsesmyndigheden. Ved udpantningen skal det af udlejer til lejerne senest udsendte vedligeholdelsesregnskab, jfr. § 20 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lægges til grund. Såfremt der senere er aflagt regnskab over for Grundejernes Investeringsfond, jfr. § 22 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lægges dette regnskab til grund.

Stk. 3. -8 ...

§ 50 e. Det er en betingelse for aftalens gyldighed, at
1) ...

2) lejerne fra udlejer før aftalens indgåelse modtager huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder,

3) -5)

§ 50 g....

Stk. 2. Ansøgningen fremsendes til kommunalbestyrelsen bilagt

1) ...

2) huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen for det enkelte lejemål efter § 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e i lov om leje som følge af gennemførelse af de energibesparende arbejder, jf. § 50 e, stk. 1, nr. 2, eller dokumentation for, at aftalen efter § 50 a er tiltrådt af samtlige lejere.

Stk. 3. -4. ...

§ 54....

Stk. 2. -4.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal for huslejenævnet indbringe spørgsmål om overtrædelse af de i stk. 3 og 4 nævnte planer, der efter kommunalbestyrelsens vurdering er af væsentlig betydning for, at bygningens vedligeholdelsestilstand kan opretholdes. Endvidere kan uenighed om ejerens opfyldelse af de i stk. 3 og 4 nævnte planer af mindst 1/4 af lejerne eller i ejendomme med beboerrepræsentation efter lov om leje af beboerrepræsentanterne i den pågældende ejendom indbringes for huslejenævnet. § 22, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse ved huslejenævnets afgørelse af, om de i stk. 3 og 4

a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.«, og 4. pkt. ophæves.

§ 4

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 50 e, stk. 1, nr. 2, ændres »§ 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 5«.

2. I § 50 g, stk. 2, nr. 2, ændres »§ 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e« til: »§ 59 a, stk. 1, nr. 5«.

3. I § 54, stk. 5, 3. pkt., ændres »§ 22, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

nævnte planer er overholdt. Lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 60 finder anvendelse på Grundejernes Investeringsfonds gennemførelse af arbejder, der er omfattet af de i stk. 3 og 4 nævnte planer.

Stk. 6. -7. ...

4. I § 54 indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Stk. 4 og 5 gælder dog ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2015, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 65, stk. 2-4, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 42, træder dog i kraft den 1. januar 2016.

Stk. 3. For ejendomme, der pr. 1. juli 2015 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel X A i lov om leje, jf. § 1, nr. 41, udbetales det på kontoen efter § 63 a i samme lov indestående beløb efter reglerne i kapitel X A i samme lov. Der kan ikke varsles forbedringsforhøjelse for ejendomme omfattet af 1. pkt. før indestående beløb på kontoen efter § 63 a i lov om leje er udbetalt. Huslejenævnet træffer afgørelse om tilsidesættelse af forbedringsforhøjelse opkrævet i strid med 2. pkt. For konti med negativ saldo fortsætter udlejeren med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b i lov om leje, indtil kontoen er udlignet. Når saldoen på kontoen er udbetalt eller udlignet, skal lejen nedsættes tilsvarende. Huslejenævnet træffer afgørelse om nedsættelse af lejen efter 4. pkt.

Stk. 4. § 1, nr. 10, finder ikke anvendelse på sager, der ikke er afsluttet ved huslejenævnet før lovens ikrafttræden. For disse sager finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 5. § 1, nr. 22 og 23, finder anvendelse på forbrugsregnskaber vedrørende udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, vand og køling, hvor forbrugsregnskabsåret begynder 1. juli 2015 eller senere. For forbrugsregnskaber, hvor forbrugsregnskabsåret begynder før 1. juli 2015, finder de hidtil gældende regler i kapitel VII, VII B og VII C i lov om leje anvendelse.

Stk. 6. § 1, nr. 32 og 34, finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, og på lejeaftaler indgået før lovens ikrafttræden, hvis der efter lovens ikrafttræden aftales ændringer i reguleringen af lejen.

Stk. 7. Uanset § 1, nr. 43, finder § 66, stk. 1, litra b, i lov om leje, jf. lovebkendtgørelse nr. 963 af 14. august 2010, fortsat anvendelse indtil 1. januar 2016.

Stk. 8. § 1, nr. 47, finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 9. § 1, nr. 66, finder anvendelse på overtrædelser af § 6, stk. 1, i lov om leje, som finder sted efter lovens ikrafttræden, og på huslejenævnsafgørelser, som er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 10. § 2, nr. 21, får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter § 18 d i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010.