



Lovtidende A

2010

Udgivet den 14. august 2010

11. august 2010.

Nr. 961.

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger

Herved bekendtgøres lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 987 af 21. oktober 2009, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 490 af 12. juni 2009.

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje af:

- 1) Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation.
- 2) Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.
- 3) Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.
- 4) Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 i i lov om almene boliger m.v.
- 5) Almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution.
- 6) Almene boliger til særlig udsatte grupper, der er etableret efter kapitel 10 a i lov om almene boliger m.v.

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

Stk. 3. Loven gælder ikke ved fremleje af en almen bolig omfattet af stk. 1.

Stk. 4. Almene boliger kan være indrettet som enkeltværelser. Ved et enkeltværelse forstås i denne lov et eller flere beboelsesrum uden eget køkken, som alene lejereren og dennes husstand disponerer over.

§ 2. Loven finder også anvendelse, når en lejeaftale omfatter såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der er udlejet til andet end beboelse (blandede lejemål). Omfatter en lejeaftale såvel lokaler til beboelse som lokaler, der er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder lovens kapitel 3 om lejefastsættelse og lejeregulering dog alene for de lokaler, der anvendes til beboelse.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1 anses en bolig og en garage udlejet ved samme aftale ikke som et blandet lejemål.

§ 3. De i § 1, stk. 1, nævnte boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner betegnes i denne lov som udlejer. Udlejerens rettigheder og pligter efter denne lov udøves i overensstemmelse med reglerne om beboerdemokrati i kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v. og i forskrifter udstedt i medfør heraf.

Stk. 2. Den person, som har indgået aftale med udlejer om leje af de i § 1, stk. 1, nævnte boliger, betegnes i denne lov som lejer.

§ 4. Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven.

Stk. 2. Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i lejeaftalen.

Stk. 3. Ved udlejning af en udslningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., kan bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40, kapitel 12, § 79, stk. 2, og §§ 85 og 88, med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved aftale mellem udlejer og lejer. Det kan herunder aftales, at udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsige lejerens med virkning fra det tidspunkt, hvor lejereren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i lov om almene boliger m.v. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 5. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt.

Stk. 2. Hvis udlejer og lejer ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der i denne lov stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem lejer og udlejer, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Denne aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Det kan ikke aftales, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. I lejeaftalen skal der specificeret oplyses om lejens størrelse og om alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejereren skal betale til udlejer ud over lejen. Den kendte eller anslåede størrelse for hver enkelt udgiftsart skal angives.

Stk. 4. I lejeaftalen skal der oplyses om øvrige udgiftsarter vedrørende det lejede, som udlejer på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har kendskab til, at lejereren skal betale til andre end udlejer.

Stk. 5. Udlejeren foranlediger, at lejerer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse får udleveret det gældende vedligeholdelsesreglement samt husordenen for boligafdelingen.

§ 6. Ved en blanket til indgåelse af lejeaftaler forstås en fortrykt standardkontrakt til udfyldning samt andre kontrakter og kontraktstillæg, der ikke fremtræder som udarbejdet individuelt for det pågældende lejeforhold.

Stk. 2. Socialministeren autoriserer blanketter efter forhandling med landsomfattende organisationer af udlejere af alment boligbyggeri og landsomfattende organisationer af lejere, der repræsenterer lejere af alment boligbyggeri. Ved autorisation af blanketter kan tidligere autoriserede blanketter fratages autorisation. Anvendes en blanket, som ikke er autoriseret, ses der bort fra bestemmelser i denne, som pålægger lejerer større pligter eller giver lejerer mindre rettigheder end angivet i denne lov.

Stk. 3. Bestemmelser i autoriserede blanketter, som pålægger lejerer større pligter eller giver lejerer mindre rettigheder end angivet i loven, kan kun påberåbes, såfremt de er fremhævede.

§ 7. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af boliger er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejerer eller at betinge sig, at lejerer indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Udlejer kan dog opkræve gebyr hos boligsøgende, hvis dette er tilladt efter anden lovgivning.

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

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

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 8. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje og depositum eller lignende. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. ret til at få godtgørelse efter kapitel 8, kan, medmindre andet er aftalt, forlange 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 udlejerer ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejerer har forlangt det, har lejerer ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejerer lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejerer ikke ladet aftalen aflyse se-

nest 1 uge efter, at udlejerer har forlangt det, har udlejerer ret til at lade aftalen aflyse.

Kapitel 3

Lejefastsættelse og lejeregulering

§ 9. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler skal til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v. I den samlede leje indgår ikke beløb som nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. Det beløb, der er nævnt i 2. pkt., er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Stk. 2. Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Stk. 3. Ved afdelingens ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål godkendes af kommunalbestyrelsen, når byggeudgifterne er opgjort og den endelige finansiering er tilendebragt.

§ 10. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 9, stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejerer først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 9, stk. 2.

Stk. 3. Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 4. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser fordeles som nævnt i stk. 2, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Stk. 5. Krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det i stk. 1 omtalte varsel og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Stk. 6. Bliver udlejerer bekendt med, at varslingskravet ikke opfylder kravene i stk. 1 eller stk. 5, skal udlejerer hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal samtidig indeholde de påkrævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser kan først varsles til ikrafttræden fra tidspunktet for ibrugtagelsen. Udlejerer kan tage de nødvendige forbehold om kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 7. Gør forholdene det påkrævet, kan kommunalbestyrelsen påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen.

§ 11. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 9, stk. 3, og § 10, stk. 3 og 7, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 12. Uenighed om, hvorvidt et varsel om huslejeforhøjelser er i overensstemmelse med gældende regler, jf. § 10, stk. 1 og 5, afgøres af beboerklagenævnet.

§ 13. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 9-12 nævnte forhold.

Kapitel 4

Lejerens indflytning

§ 14. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse, jf. § 25. Har lederen pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at det lejede først stilles til lejerens rådighed indtil 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, medmindre der er indgået aftale efter § 44, stk. 3, eller § 93, stk. 3. I forbindelse med indflytningen skal udlejeren under lejerens medvirken udarbejde en indflytningsrapport. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om indflytningsrapporter.

§ 15. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lederen for ikke at miste retten til at påberåbe sig mangelen, jf. §§ 18- 20, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lederen vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejeren har handlet svigagtigt.

§ 16. Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af beboerklagenævnet.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre mangelen.

Kapitel 5

Mangler ved boligen

§ 17. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lederen til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lederen kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til lejerens rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejeren er underrettet, kan lederen hæve lejeaftalen. Lederen kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejeren er ansvarlig.

§ 18. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lederen efter retsforholdet mellem lederen og udlejeren kan forlange, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lederen selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme el. lign., kan lederen ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen.

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

§ 19. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 18, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen, eller kan den ikke

afhjælpes inden for rimelig tid, kan lederen hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.

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

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

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

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

Stk. 3. Reglen i § 15 finder anvendelse på de i *stk. 1* nævnte mangler.

§ 22. Bringes et lejeforhold bortset fra de i § 21 nævnte tilfælde til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lederen kræve erstatning af udlejeren.

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

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

Stk. 2. Ved bortfald af en lejeaftale i henhold til *stk. 1* finder reglerne i § 86, stk. 2 og 3, tilsvarende anvendelse.

Kapitel 6

Vedligeholdelse og istandsættelse

§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede for-svarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Lederen skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det af-tales, at udlejer overtager forpligtelsen.

Stk. 4. Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejerens uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejerens overtager den nævnte pligt.

§ 25. Udlejerens skal træffe beslutning om, hvorvidt boligens vedligeholdelse i boprodukten og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27. Der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i afdelingen.

Stk. 2. Udlejerens skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligene, jf. stk. 1. Vedligeholdelsesreglementet skal endvidere indeholde nærmere regler om vedligeholdelse i boprodukten og istandsættelse ved fraflytning m.v., når henholdsvis § 26 og § 27 finder anvendelse. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligene skal have ved overtagelsen. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser.

Stk. 3. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 4. Lejerens skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det leje er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til boligen.

§ 26. Har udlejerens efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejerens for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boprodukten.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejerens kan beslutte, at lejerens i stedet betaler et af udlejerens fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Udlejerens overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejerens kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejerens. Har udlejerens opsagt lejerens efter § 85, stk. 1, nr. 1, betaler lejerens ikke til normalistandsættelse af boligen ved fraflytning ud over den andel, som er overtaget af udlejerens på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.

§ 27. Har udlejerens efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, vedligeholder udlejerens boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boprodukten. De nødvendige midler tilvejebringes ved lejerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen. Beløbet fast-

sættes af udlejer til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Lejerens kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

§ 28. Udlejerens kan bestemme, at visse vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af § 26, stk. 1, skal udføres af udlejerens.

Stk. 2. Udgiften til de i stk. 1 nævnte arbejder afholdes af udlejerens.

§ 29. Uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til vedligeholdelse og istandsættelse i henhold til § 24, stk. 3 og 4, § 25, stk. 4, og § 26, jf. § 94, og om opgørelsen efter § 75 p i lov om almene boliger m.v. afgøres af beboerklagenævnet. Uenighed om opgørelsen skal indbringes senest 2 uger efter, at lejerens har modtaget opgørelsen.

§ 30. Uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til vedligeholdelse og istandsættelse i henhold til § 27, jf. § 94, afgøres af beboerklagenævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør ligeledes uenighed om udlejerens pligt til vedligeholdelse i henhold til § 24, dog kun for så vidt angår vedligeholdelsesarbejder i den enkelte bolig eller i umiddelbar tilknytning til denne.

Stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejerens at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre.

§ 31. Socialministerens kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 24-30 nævnte forhold.

Kapitel 7

Udlejerens adgang til det lejede

§ 32. Udlejerens har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 33. Udlejerens kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerens.

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

Stk. 3. Udlejerens kan dog altid uden varsel foretage uoprettelige reparationer.

§ 34. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejerens, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens. Udlejerens skal straks foretage efterreparationer.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse.

Kapitel 8

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

§ 35. Lejerens har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejerens skal give meddelelse til udlejerens, inden lejerens foretager installationen.

§ 36. Lejerens har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modta-

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

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

Stk. 3. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod lejeren, som opstår som følge af antennen.

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

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

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

§ 37. Lejeren har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Udlejer kan stille krav om, at lejeren foretager retablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifterne. Lejeren skal underrette udlejer, før indretningen finder sted.

§ 38. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, som den enkelte lejer har foretaget efter §§ 35-37. Udlejer kan forlange, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Stk. 2. Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter § 36, stk. 1, kan udlejer kræve retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.

§ 39. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.

Stk. 2. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Stk. 3. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 4. Godtgørelsen udbetales af udlejer ved lejerens fraflytning. Udlejer kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer.

Stk. 5. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer, skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Stk. 6. Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikkebærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

§ 40. Udlejer kan tillade, at lejeren udfører andre arbejder end de af § 39 omfattede arbejder.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 39, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 41. Uenighed om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel og om opgørelsen efter § 75 o i lov om almene boliger m.v., afgøres af beboerklagenævnet. Uenighed om opgørelsen skal indbringes senest 2 uger efter, at lejeren har modtaget opgørelsen.

§ 42. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 39-41 nævnte forhold, herunder om afgrænsning og beregning af godtgørelsen for forbedringsarbejderne.

Kapitel 9

Betaling af leje m.v.

§ 43. Udlejer skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 44. Lejen betales månedsvis forud. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud, jf. § 46, kan det dog aftales, at lejeren betaler leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt for en periode på 3 måneder. Leje for udstøttede almene plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Stk. 2. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Stk. 3. I tilfælde af opsigelse eller ved et tidsbestemt leje-forholds udløb er lejeren kun pligtig at betale leje for tiden

indtil lejeforholdets ophør. Har lejer en pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at lejer en betaler for den periode, der medgår til lejemålets kontraktmæssige istandsættelse, medmindre der er indgået aftale efter § 14 eller § 93, stk. 3. Lejer en er dog ikke pligtig at betale for en istandsættelsesperiode ud over 14 dage.

§ 45. Til delvis dækning af finansieringen af byggeriet opkræver udlejer en ved lejemålets indgåelse et beboerindskud. Der kan opkræves beboerindskud for følgende boliger:

- 1) Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter lov om almene boliger m.v..
- 2) Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter byggestøtte- eller boligbyggerilovgivningen.
- 3) Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap.
- 4) Boliger, der er opført af en almen boligorganisation med offentlig støtte efter lov om byfornyelse.

§ 46. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud efter de i § 45 omtalte regler, kan udlejer i stedet kræve depositum svarende til indtil 3 måneders leje.

§ 47. Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler udlejer det indbetalte beboerindskud eller depositum.

Stk. 2. Udlejer kan foretage modregning i det beløb, der er nævnt i stk. 1, for lejerens forpligtelser over for udlejer en, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning.

Stk. 3. En lejer kan ikke modregne fordringer på udlejer en i sin forpligtelse til at betale beboerindskud.

§ 48. Hvis beboerindskud efter § 45 eller depositum efter § 46 må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning, kan udlejer med kommunalbestyrelsens godkendelse forhøje indskuddet eller depositummet, jf. dog stk. 2. Ved genudlejning indbetaler den nye lejer det således forhøjede indskud eller depositum til udlejer.

Stk. 2. Forhøjelsen af beboerindskuddet kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. kvadratmeter. Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, 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.

§ 49. Beboerindskud og depositum i henhold til §§ 45 og 46 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

§ 50. Uenighed om udlejer s pligt til at tilbagebetale beboerindskud eller depositum afgøres af beboerklagenævnet.

§ 51. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 43-50 nævnte forhold.

Kapitel 10

Betaling for varme og vand m.v.

§ 52. Leverer udlejer en 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. Udlejer en kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejer en i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejer en dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Leverer udlejer en hverken varme eller varmt vand, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, udarbejdes ikke forbrugsregnskab. De udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen og opkræves 1 gang om året eller løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen. De udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal og opkræves løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen.

Stk. 4. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmforsyning og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de to ydelser, jf. § 53, stk. 4, kan udlejer en vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

§ 53. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger eller § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., og hvor stor en del der vedrører vand. For hver af de to udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 56, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 56, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. Udlejer en kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. Regnskabs-

perioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabsåret dog følge varmforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

§ 54. Fordelingen af udgifterne til varme og de udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejermålene i ejendommen efter bruttoetageareal.

Stk. 2. Udlejerens kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmeudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere. Ligeledes kan udlejerens forlange, at fordelingen af udgiften til vand fremover fordeles på grundlag af vandfordelingsmålere.

Stk. 3. Fordelingen af udgifterne til varmt vand mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 4. Udlejerens kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmtvandsudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 5. Udgifter som følge af ændret fordeling til fordeling efter målere efter stk. 2 og 4 betragtes som forbedring.

Stk. 6. Beslutninger efter stk. 2 og 4 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse. Ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

§ 55. Udlejerens kan med 6 ugers varsel til en betalingsstermin forlange, at lejerens skal betale acotobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 52, stk. 2, 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 regnskabsperioden.

Stk. 4. Efter lejerens anmodning skal beboerklagenævnet afgøre, om udlejer har opkrævet større beløb end tilladt efter stk. 3. Har udlejerens efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejerens forlange det for meget betalte tilbage.

§ 56. Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejerens har modtaget en-

delig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejerens har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

Stk. 2. Når forbrugsregnskabet er udsendt, skal udlejerens på lejerens forlangende give lejerens eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejerens kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da indbringe sagen for beboerklagenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde sit krav i henhold til regnskabet.

Stk. 4. Indbringer udlejerens ikke lejerens indsigelse i henhold til stk. 3 for beboerklagenævnet, kan lejerens indbringe sagen for beboerklagenævnet.

§ 57. Har lejerens betalt for lidt i acotobidrag, kan udlejerens forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerens har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejerens dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejerens, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejerens betalt for meget i acotobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerens eller fradrages i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

§ 58. Er regnskabet ikke kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 56, stk. 1, nævnte frist, mister udlejerens 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 acotobidrag, indtil lejerens har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

§ 59. Har udlejerens som følge af en fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerens overføre posten til det følgende forbrugsregnskab. 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 § 57 tilsvarende anvendelse.

§ 60. Reglerne i § 54, stk. 2, 5 og 6, 1. pkt., finder endvidere anvendelse, for så vidt angår elektricitetsmålere, såfremt udlejerens leverer el til andet formål end opvarmning.

Stk. 2. Beslutninger efter § 54, stk. 2 og 4, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 3. Udlejeren kan uanset stk. 1 samt § 52, stk. 2, 2. pkt., forlange, at lejerens fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til el-selskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse. Ændringer af betalingsbetingelserne gælder uanset modstående tidligere aftale.

Stk. 4. Uanset reglerne i dette kapitel kan udlejeren forlange, at lejerens fremtidig betaler udgifter til forsyning med varme og vand på grundlag af afregningsmålere direkte til leverandøren. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse. Vedrører ændringen afregning for vand, som ikke opkræves over forbrugsregnskabet, kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel. Ændringer af betalingsbetingelserne for varme og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

§ 61. § 52, stk. 1, 3. pkt., kan fraviges ved aftaler om udlejning af almene ungdomsboliger. Dette gælder dog ikke, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmefordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

Kapitel 11

Lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

§ 62. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen. I ejendomme, hvor lejerens har individuelt valg af programudbud eller elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, lejerens har adgang til. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Udlejeren kan forlange, at lejerens godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Den del af udgiften, der dækkes af udbetaling fra Landsbyggefonden efter kapitel 7 i lov om almene boliger m.v., medregnes ikke i etableringsudgiften. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Lejerens kan dog forlange at betale beløbet kontant.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejerforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

Stk. 4. Efter lejerens anmodning skal beboerklagenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejerens forlange det for meget betalte tilbage. Finder nævnet, at udlejeren har gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., kan lejerens med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen

til at modtage de programsignaler eller den fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

§ 63. Leverer udlejeren fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen kan udlejeren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejerens, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

Stk. 2. Uenighed om overholdelse af varslingsfristen i stk. 1 afgøres af beboerklagenævnet.

Kapitel 12

Brugsrettens overgang til andre

§ 64. Lejerens har ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 2. Udlejeren skal modsætte sig fremlejerforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

§ 65. Lejerens har ret til at fremleje boligen i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig fremlejerforholdet, når

- 1) det samlede antal personer i boligen vil overstige antallet af beboelsesrum eller
- 2) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejerforholdet.

Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig fremlejerforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, kan udlejeren straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

Stk. 4. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og udstøttede almene plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Stk. 5. Ved fremleje af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Stk. 6. Senest 2 uger før lejerens indgår en fremlejeaftale, skal lejerens underrette udlejerens om

- 1) årsagen til lejerens midlertidige fravær,
- 2) hvem lejerens agter at fremleje til, herunder om den pågældende opfylder de i stk. 3 eller 4 nævnte betingelser, hvis der er tale om en almen ungdomsbolig, en almen ældrebolig eller en bolig i et bofællesskab,
- 3) antallet af personer i boligen og
- 4) den krævede lejes størrelse.

Har udlejerens ikke modsat sig den pågældende fremlejeaftale senest 2 uger efter lejerens underretning, kan lejerens indgå aftalen.

§ 66. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejerens skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

Stk. 2. Lejerens kan ikke ved aftaler om fremleje betinge sig en højere leje, end lejerens selv betaler for boligen. Udlejerens kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb.

§ 67. Lejerens er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i §§ 64 og 65 benytter det lejede.

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

Stk. 3. Lejerens er endvidere erstatningsansvarlig efter § 38 for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 68. Lejerens må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgeren samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20 i lov om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 69. Lejerens har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig.

Stk. 2. Udlejerens kan modsætte sig bytte, hvis

- 1) den fraflyttede lejer ikke har beboet boligen i 3 år,
- 2) boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum eller
- 3) udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Udlejerens skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejerens dette, kan udlejerens straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde,

hvor udlejerens har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

Stk. 4. Den, der ved bytning opnår en bolig i en almen boligorganisation organiseret med medlemsindskud, skal samtidig med lejeaftalens indgåelse indbetale det fastsatte medlemsindskud.

Stk. 5. Ved bytning af almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og udstøttede almene plejeboliger kan lejerens kun bytte med personer, som ikke opfylder betingelserne for at komme i betragtning til sådanne boliger, hvis kommunalbestyrelsens samtykke foreligger.

Stk. 6. Ved bytning af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

§ 70. Det kan aftales, at lejerens af et blandet lejemål har ret til at lade en anden lejer fortsætte lejemålet.

§ 71. Dør lejerens, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejerens uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejerens, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejerens kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person fortsætter lejeforholdet, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

Stk. 3. I øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejerens som dødsboet opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid.

Stk. 4. Er det lejede en plejebolig, herunder en udstøttet almen plejebolig, og dør lejerens uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejerens har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 3 ske med 1 måneds varsel.

Stk. 5. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejerens af en bolig på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

§ 72. Udlejerens kan tillade, at en person, der blev forsørgt af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, fortsætter lejeforholdet.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejerens på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

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

§ 74. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig. Udlejerens kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selv om husstandsfællesskabet har

varet under 2 år. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. og 2. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 73, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 75. Har lejerens forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet.

§ 76. Uenighed om lejerens ret til at fremleje efter §§ 64 og 65, til at bytte efter § 69 og til at fortsætte lejemålet efter §§ 71 og 75 afgøres af beboerklagenævnet.

§ 77. §§ 65, 69 og 72 gælder ikke for blandede lejemål.

Stk. 2. § 64 gælder ikke for enkeltværelser, og § 72 gælder ikke for enkeltværelser og boliger til funktionærer ved afdelingen.

Kapitel 13

Lejerens brug af det lejede

§ 78. Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

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

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

§ 79. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 64 og 65.

§ 80. Udlejerens skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 12, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, § 19 og § 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 81.

Stk. 3. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejerens efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejerens er ansvarlig efter § 78, stk. 2.

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejerens i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejerens udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.

- 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejerens, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejerens udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
- 6) Når lejerens ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejerens vanrøgt det lejede.
- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- 9) Når lejerens, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
- 11) Når lejerens i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

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

§ 82. Har lejerens tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejerens pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
- 2) Lejerens kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

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

§ 83. Sag om pålæg af retsfølger efter § 82 indbringes for beboerklagenævnet af udlejerens efter reglerne i kapitel 17, jf. dog stk. 3. Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerens en strengere retsfølge.

Stk. 2. En lejer kan forlange, at en udlejer senest 4 uger efter lejerens begrundede anmodning derom skal give en anden lejer, der har tilsidesat god orden i ejendommen, en påmindelse, jf. § 82, stk. 2, eller indbringe sag for beboerklagenævnet mod en anden lejer om pålæg af retsfølger efter § 82. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 3. Efterkommer udlejer ikke sin forpligtelse efter stk. 2, kan den klagende lejer selv indbringe sagen for beboerklagenævnet. Lejeren skal ved indbringelsen godtgøre, at lejeren forgæves har forsøgt at få udlejer til at opfylde sin forpligtelse efter stk. 2. Udlejer skal indkaldes som part i sagen.

Kapitel 14

Opsigelse

§ 84. Lejeren kan frit opsig lejeaftalen, jf. dog § 87.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejemål om familiens bolig eller lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 68, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 85. Udlejeren kan opsig lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
- 2) Når lejeren af en bolig siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
- 3) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 4) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget leje-forhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 5) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Stk. 2. Udlejeren skal opsig en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, såfremt lejeren har fuldført sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede. Opsigelse efter ophørt uddannelse kan under særlige omstændigheder udsættes i op til et år. Opsigelse kan endvidere udsættes, hvis boligen ikke umiddelbart kan genudlejes. Udlejeren kan herudover opsig en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, hvis lejeren ikke har fremsendt nødvendige oplysninger om studieaktivitet senest 6 uger efter, at udlejer har fremsendt skriftlig anmodning herom. Ved beregning af fristen ses bort fra juli og august måned. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om betingelserne for opsigelse.

§ 86. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, 2 eller 5, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt og boligen skal udlejes. Hvis flere lejere er berettiget til at leje en bolig efter 1. pkt., skal boligen først tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.

Stk. 3. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.

Stk. 4. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger i medfør af lov om almene boliger m.v., finder stk. 2 og 3 alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget til sådanne boliger.

Stk. 5. Opsiges en lejer af en plejebolig, herunder en udstøttet almen plejebolig, som er anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter § 85, stk. 1, kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Stk. 6. For blandede lejemål, hvorfra lejeren driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, finder § 87, stk. 1, 3. pkt., og §§ 88-91 i lov om leje tilsvarende anvendelse.

§ 87. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt. Er en lejeaftale tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder lejeaftalen.

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

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

§ 88. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For almene ungdomsboliger kan dog aftales et opsigelsesvarsel på mindst 6 uger.

Stk. 2. Fraflytter lejeren inden opsigelsesperiodens udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

§ 89. Udlejerens opsigelse efter § 85 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

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

Kapitel 15

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 90. Udlejerens kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- 2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- 3) Når lejeren modsætter sig, at udlejerens eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
- 4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejerens.
- 5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- 6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- 7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 8) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejerforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- 9) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
- 10) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- 11) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- 12) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejerens kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejerforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 44, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejerens kræve 250 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-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. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejerforholdet.

Stk. 3. Vedrører lejerforholdet en plejebolig, herunder en udstøttet almen plejebolig, som er anvist af kommunen eller amtskommunen, kan lejeaftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

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

Stk. 2. Udlejerens kan ikke påberåbe sig de i § 90, stk. 1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejerens hæver lejeaftalen.

§ 92. Når udlejerens hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. § 88. Lejeren skal endvidere erstatte udlejerens ethvert tab, herunder lejetab og omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Indgiver udlejerens anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede på grund af betalingsmisligholdelse, skal udlejerens senest samtidig med anmodningens indgivelse til fogedretten underrette kommunen om, at en sag om lejerestance er indgivet til fogedretten. Underretningen til kommunen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens navn og adresse.

Stk. 3. Udlejerens skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i lejerens krav over for lejeren.

Kapitel 16

Lejerens fraflytning

§ 93. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Besigtigelse kan kun finde sted med deltagelse af udlejerens eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav efter § 94, kan sendes til.

Stk. 3. Har lejeren pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det aftales, at lejeren fraflytter det lejede indtil 14 dage før lejerforholdets ophør, medmindre der er indgået aftale efter § 14 eller § 44, stk. 3.

§ 94. Ved fraflytning gennemføres et syn af boligen, hvorunder omfanget af lejerens forpligtelser efter § 25, stk. 4, og § 26 fastlægges. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel. Udlejerens og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejerforholdet er opsagt eller ophævet. Syn kan undlades, såfremt der ikke agtes fremsat krav imod lejeren om betaling af istandsættelsesudgifter.

Stk. 2. Underretter udlejerens ikke senest 2 uger efter synet lejeren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejerens krav mod lejeren, medmindre denne er fraflyttet uden at give udlejerens oplysning om den fremtidige adresse. Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er lejeren uvedkommende.

§ 95. Socialministerens kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 93 og 94 nævnte forhold.

Kapitel 17

Beboerklagenævn og boligret

§ 96. I kommuner med almene boligernedsættes et eller flere beboerklagenævne til afgørelse af tvister efter denne lov. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale beboerklagenævne.

Stk. 2. I kommuner, hvor der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

§ 97. Et beboerklagenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden beskikkes af direktøren for statsforvaltningen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Formanden må ikke have særlig tilknytning til grundejer-, bolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De i stk. 1 nævnte to medlemmer udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen, og de større lejerforeninger i kommunen. De to medlemmer skal være sagkyndige med hensyn til almene boligforhold.

Stk. 4. Findes der ikke større lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om medlem til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af et sagkyndigt nævnsmedlem, der skal være lejer, men ikke tillige udlejer. Findes der kun én almen boligorganisation, der har afdelinger i kommunen, udpeges et medlem efter indstilling fra landsdækkende organisationer af udlejere af alment byggeri i stedet for et medlem udpeget efter indstilling fra den pågældende almene boligorganisation.

Stk. 5. I sager om tvister efter kapitel 13 tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 105, stk. 3, i nævnet.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Stk. 7. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af beboerklagenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 98. Formand, medlem eller suppleant skal opfylde betingelserne i § 109, stk. 2, i lov om leje, bortset fra betingelsen om dansk indfødsret.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

§ 99. Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksom-

hed medfører, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter samt mediatører efter § 105, stk. 1, vederlag for deres virksomhed.

§ 100. Beboerklagenævnet træffer afgørelse i de sager, hvor dette er fastsat i kapitel 1-16.

§ 101. Ud over de i § 100 nævnte sager træffer beboerklagenævnet afgørelse vedrørende følgende spørgsmål:

- 1) Tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v.. Beboerklagenævnet kan i den forbindelse træffe afgørelse om, at en beslutning er uden gyldighed, hvis det forhold, der gøres indsigelse imod, er af væsentlig betydning for den trufne beslutning. Nævnet kan ikke træffe afgørelse om ugyldighed, hvis den i stk. 2 nævnte frist ikke er overholdt.
- 2) Tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. § 51, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v., medmindre anvisningen er omfattet af en kommunal godkendelsesordning efter § 61 i samme lov.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte tvister kan indbringes for beboerklagenævnet af alle, som har en retlig interesse i sagen. Nævnet kan træffe afgørelse om, at indbringelsen skal have opsættende virkning. De i stk. 1, nr. 1, nævnte tvister skal indbringes senest 4 uger efter beslutningen.

Stk. 3. Beboerklagenævnet orienterer kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende de i stk. 1 omtalte tvister.

§ 102. Indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-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. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i sagen underretning om indbringelsen med angivelse af, at parten må fremsætte sine synspunkter i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 103. Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at forlange fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 3. I sager efter kapitel 13 skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 82, stk. 1, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Stk. 4. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger, for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller

til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 104. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes hertil med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal indkaldes. De kan give møde ved en befuldmægtiget. Nævnet kan endvidere i sager efter kapitel 13 anmode andre om at afgive forklaring.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Stk. 4. Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Stk. 5. I sager om tvister efter kapitel 13 skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

§ 105. Beboerklagenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 102, stk. 2, eller efter § 103, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 104, stk. 2. I sager efter kapitel 13 kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Beboerklagenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 82, stk. 1, skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 106 og 107. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

§ 106. Beboerklagenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter beboerklagenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 2. Beboerklagenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 3. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 82, stk. 1, nr. 1, eller, hvor beboerklagenævnet har meddelt en advarsel efter § 82,

stk. 1, nr. 2, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af beboerklagenævnets afgørelse medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Stk. 4. Har beboerklagenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 105, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse.

§ 107. Tvister om boligforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for beboerklagenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at beboerklagenævnet har behandlet sagen.

Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.

§ 108. Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

Stk. 2. Boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

Kapitel 18

Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 109. Loven træder i kraft den 1. juli 1998.

§ 110. For følgende lejemål gælder lovens ufravigelige bestemmelser ikke, i det omfang andet måtte være aftalt eller må anses for indeholdt i lejeaftalen:

- 1) Lejemål om almene boliger indgået med virkning før lovens ikrafttræden.
- 2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation, jf. § 1, nr. 4, i lov om almene boliger m.v..
- 3) Lejemål om boliger, der efter lejemålets indgåelse er erhvervet af en almen boligorganisation, en kommune, en region eller en selvejende institution, jf. § 1, stk. 1. Tilsvarende gælder for lejemål om boliger, der efter lejemålets indgåelse blev erhvervet af en tidligere amtskommune som almen ældrebolig.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 25, stk. 2, § 60, stk. 2-4, og § 63 gælder uanset modstående aftale for lejemål omfattet af stk. 1, nr. 1. Det samme gælder udlejerens pligt til at vedligeholde og forny ruder efter § 24, stk. 1.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 60, stk. 2-4, og § 63 gælder uanset modstående aftale for lejemål omfattet af stk. 1, nr. 2 og 3.

§ 111. Lejere, som har ret til godtgørelse efter § 69, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovebekendtgørelse nr. 514 af 19. juni 1997, bevarer denne ret.

§ 112. For løbende lejemål bevarer lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975, retten til indeksregulering af deres beboerindskud efter reglerne i bekendtgørelse nr. 357 af 30. juli 1970, kapitel VII, som ændret ved bekendtgørelse nr. 437 af 17. september 1971. Ved fraflytning efter den 1. april 1975 beregnes indeksreguleringen på grundlag af reguleringspristallet for januar 1975.

§ 113. For løbende lejemål i boliger, der er opført med finansieringstilskud fra det offentlige, gælder reglerne i bekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 af lov om boligbyggeri § 17. Medfører ændring i husstandsindkomsten, jf. lov om individuel boligstøtte, ændring af lejen, får ændringen virkning fra den førstkomende 1. januar, der følger efter indkomståndringen.

Stk. 2. Ved genudlejning af boliger i almene boligorganisationers afdelinger, der er opført med finansieringstilskud fra det offentlige i medfør af tidligere love om boligbyggeri, skal lejerens betale det indskud og den leje, som ville være gældende, såfremt der ikke var ydet sådant tilskud. Afdelingens indtægt ved lejerens betaling af dette indskud indbetales til kommunen, medens indtægten ved lejerens betaling af den del af lejen, hvormed denne hidtil har været nedsat som følge af finansieringstilskuddet, indbetales til Landsbyggefonden.

§ 114. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 405 af 31. maj 2000 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 64, 65 og 69. Lovændringen angår beboermaksimum.). Information til nedenstående § 4: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 2. juni 2000.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Loven har virkning for indgåelse af lejeaftaler og for forøgelse af husstanden efter det tidspunkt, som kommunalbestyrelsen i sin beslutning i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 2, stk. 1 og 2, som ændret ved denne lovs § 2, nr. 1 og 2, har angivet som virkningstidspunktet, når udlejerens meddelelse efter § 2, stk. 1 og 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som ændret ved denne lovs § 2, nr. 1 og 2, er kommet frem.

Stk. 3. Loven har dog ikke virkning for forøgelse af husstande, hvor beboermaksimum var overskredet inden kommunalbestyrelsens beslutning i henhold til stk. 2.

Lov nr. 402 af 6. juni 2002 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 1, 44, 65 og 71. Lovændringen angår overførelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen.)

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen omdannes til udstøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. som affattet ved denne lovs § 6, nr. 2, eller udstøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2. Kommunalbesty-

relsen kan dog i særlige tilfælde træffe beslutning som nævnt i 1. pkt. efter udløbet af fristen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal samtidig med beslutningen efter stk. 2 indberette beslutningen til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Lov nr. 1219 af 27. december 2003 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 36, 62 og 63. Lovændringen angår betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester.)

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2004.

Stk. 2. Lejere, som på tidspunktet for lovens ikrafttræden er forpligtet til at betale bidrag til ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, vil fortsat være forpligtet til at betale dette bidrag.

Stk. 3. I lejeforhold, hvor betalingen for lejerens adgang til elektroniske kommunikationstjenester er indeholdt i lejen, skal lejen nedsættes med det beløb, som efter § 1, nr. 4, og § 2, nr. 4, overføres til betaling efter reglerne i henholdsvis kapitel VII A i lov om leje og kapitel 11 i lov om leje af almene boliger om lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Lov nr. 470 af 9. juni 2004 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 80-83, 85, 86, 90, 99, 103-106 og 108. Lovændringen angår behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning.). Information til nedenstående § 4: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 10. juni 2004.

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. § 83, stk. 1, litra b, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, og § 7, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 2, har virkning fra den 13. november 2003. Varsling om opsigelse i henhold til lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som modtages efter den 13. november 2003, bortfalder med lovens vedtagelse, medmindre varslingen er omfattet af § 83, stk. 1, litra b, som affattet ved § 1, nr. 5.

Stk. 3. § 4, stk. 5, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 1, har virkning fra den 4. december 2003, medmindre forbedringen forinden er varslet efter § 55 i lov om leje.

Lov nr. 286 af 15. april 2009 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 90 og 92. Lovændringen angår initiativer for at

forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)

§ 9

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2009.

Stk. 2. Lov om leje af almene boliger § 90, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, og lov om leje § 93, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 2 nr. 1-4, har virkning for påkrav, som er afgivet efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 490 af 12. juni 2009 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen

vedrører §§ 9-11, 25, 26, 48, 52-54, 69, 85 og 86. Lovændringen angår styring og finansiering af den almene boligsektor.)

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2010, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-8. (Udeladt)

Socialministeriet, den 11. august 2010

P.M.V.
JESPER FISKER

/ Eva Pedersen