



NOTAT

Dato: 16. september 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2013 - 2665
Sagsbeh.:
Dok id:

Fremsat den november 2014 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

UDKAST

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 som 2. pkt.:

"Loven gælder heller ikke 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 udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. 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, affattes således:

"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. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, ellers bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for."

6. I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign. og ikke straks har rettet op på forholdet, trods lejerens påkrav herom, jf. 1. pkt.«

7. I § 18 indsættes efter "Reglerne i": "§ 9, stk. 2, og"

8. § 19, stk. 1, affattes således:

"Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, 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 udlejeren 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 udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på 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.«

11. I § 19 indsættes som stk. 4:

"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."

12. I § 21, 1. pkt., ændres »udelukkende« til: »helt eller delvist« og »at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering« til: »indvendig vedligeholdelse«.

13. I § 21 indsættes efter 1. 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.«

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

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

16. I § 24 indsættes efter "reglerne i": "§ 19, stk. 2, og ".

17. I § 24 indsættes som stk. 2 og 3:

"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.

Stk. 3. Det kan ikke aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt."

18. 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.

19. § 29, stk. 9, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Lejerens skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte arbejder m.v. til udlejerens. Lejerens har ret til at lade arbejderne 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«.

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

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

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

22. 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 bestemmelsen i § 34, stk.1, 1. og 4. pkt."

23. Overskriften til kapitel VII affattes således:

"Kapitel VII

Betaling for temperaturregulering, vand og el".

24. §§ 36-46 ophæves, og i stedet indsættes:

"§ 36. Leverer udlejerer varme og opvarmning af brugsvand samt andre ydelser, jf. § 37, stk. 2, kan udlejerer kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 2, refunderet. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 2. Er der, jf. § 41, stk. 2-3, truffet bestemmelse om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejerer 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, 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 opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

1) varme og opvarmning af brugsvand,

2) køling og

3) vand.

Rabatydelser o. lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 2. I regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand samt i kølingsregnskabet kan udlejerer kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejerer dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af varmeanlæg henholdsvis kølingsanlæg, der er pålagt udlejerer i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 3. 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. 4. I vandregnskabet kan udlejerer medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Stk. 5. Hvis en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover skal indgå i et forbrugsregnskab jf. stk. 1, nedsættes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

Stk. 6. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fastsætte nærmere regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at stk. 3, 2. pkt., om forrentning finder tilsvarende anvendelse.

§ 38. Regnskabet 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 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. 2-5.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal begynde på en anden dato, jf. dog stk. 3-5. 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 kommunen 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. 2, fordeles mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang og – for så vidt angår opvarmning af brugsvand – efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.

Stk. 2. Udgiften til koldt vand og køling kan kun medtages og fordeles i regnskabet på grundlag af egnede forbrugsmålere.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter kan fastsætte nærmere 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 m.v. efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne, eller et flertal af lejerne, kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmefordelingsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til opvarmning af brugsvand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset modstående 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 modstående 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 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 legebetalinger.

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 pålagt 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 pålagt 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, 1. pkt., 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 lejerens eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

§ 45. Lejerens kan skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber senest 6 uger efter, at regnskabet er kommet frem til lejerens. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerens vegne gøre indsigelse mod regnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da 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 lejerens i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første legebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerens har modtaget de enkelte regnskaber. 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 i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i a conto bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejerens eller fradrages i første legebetaling efter, at forbrugsregnskabet er udsendt.

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

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 43 nævnte frist, kan lejerens undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerens 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 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. Hvis udlejeren leverer 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. 2, 3 og 4, og § 39, stk. 3, kan ikke fraviges.

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

25. I § 46 a, stk. 3, 1. pkt., ændres "varmt vand" til: "opvarmning af brugsvand".

26. 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".

27. 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.

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

29. I § 46 b, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres i 1. pkt. "stk. 2" til: "stk. 3".

30. Kapitel VII B ophæves.

31. Kapitel VII C ophæves.

32. I § 47, stk. 1, 1. pkt., udgår "under iagttagelse af § 66".

33. § 53, stk. 2, affattes således:

"Stk. 2. For lejeforhold i ejendomme, som ikke er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan det 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."

34. § 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."

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

36. I § 58, stk. 1, 1. pkt., ændres "§ 66" til: "§ 65, stk. 2-4,".

37. I § 58 a, stk. 6, 2. pkt., ændres "§§ 59 a og 66" til "§ 59 a og § 65, stk. 2-4,".

38. I § 59, stk. 5, 3. pkt., indsættes efter "stk. 3": "og 6".

39. §§ 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 følgende tilfælde:

1) Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

2) 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 et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

3) 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.

4) Inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse. Nævnet kan forlange dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

5) 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. Afgørelsen skal omfatte såvel lejeforhøjelse foretaget efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

Stk. 2. Samtidig med indbringelse for nævnet efter stk. 1, nr. 1, skal udlejer fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Stk. 3. Hvis huslejenævnet har givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, nr. 1 eller 2, 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. 4. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, nr. 2, kan nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves.

Stk. 5. For de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, nr. 4, 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 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. 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. 6. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje efter stk. 1, nr. 1-5, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 7. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 1, 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."

40. 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".

41. § 63 ophæves.

42. Kapitel X A ophæves.

43. § 65 affattes således:

"§ 65. Formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at etablere det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejerens i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejerens og beboerrepræsentanterne derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejerens bør for at fremme samarbejdet inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål, der er af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen. Beboerrepræsentanterne har herunder ret til

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

Stk. 2. Inden udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser

gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejerens med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen. Forud for mødet skal udlejerens fremsende skriftligt materiale vedrørende ovennævnte. 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 udlejerens senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst en bydende i licitationen. Udlejerens skal skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Overholder udlejerens ikke forpligtelserne efter stk. 2 og 3, kan lejeforhøjelsen ikke gyldigt opkræves."

44. § 66 ophæves.

45. I § 73, stk. 3, 1. pkt., ændres "§ 25 a, stk. 3," til: "§ 25 a, stk. 2,".

46. § 74 a ophæves.

47. I § 75, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter "en lejer": "af en lejlighed, der delvist er udlejet til andet end beboelse".

48. 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 på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger,".

Litra c og d bliver herefter litra d og e.

49. I § 82, litra c, der bliver litra d, ændres "disse," til: "disse.", og § 82, litra d, der bliver litra e, ophæves.

50. § 84, litra a, 2. pkt., ophæves.

51. § 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, 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."

52. I § 86, stk. 1, 2. pkt., udgår "og d".

53. I § 86, stk. 2, indsættes efter "§ 82, litra b": "og c".

54. I § 87, stk. 1, indsættes efter "§ 82, litra b": "og c".

55. § 98, stk. 2, 3.-5. pkt., ophæves.

56. I § 98 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

"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. Udlejeren skal udarbejde en fraflytningsrapport ved fraflytning. Rapporten skal udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, ellers bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1."

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

57. I § 99, stk. 3, indsættes efter "§ 63,": "jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,".

58. I § 99 a ændres "Reglen" til: "Reglerne", og efter "§ 98, stk. 1, 3. pkt." indsættes: "og stk. 3".

59. § 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.«

60. I § 106, nr. 7, ændres "varme og lign." til: "temperaturregulering, vand og el", efter "herunder uenighed om acontobidrag" 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 acontobidrag" udgår.

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

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

63. I § 106 indsættes som nr. 11:

"11) Tvister om hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen."

64. I § 113 a, stk. 1, 1. pkt., og stk. 5, 1. pkt., ændres "eller" til: "og".

65. 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."

66. I § 113 a, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter "nr. 4": "og 6".

67. I § 113 a, stk. 4, indsættes efter 2. pkt. som nyt pkt.:

"Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 6, indberetter lejereren, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om, at ejeren er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6."

68. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt., der bliver 4. pkt., indsættes efter "efterlevet": ", eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf efter § 6, og ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser".

69. I § 113 a, stk. 4, 8. pkt., der bliver 9. pkt., ændres "nr. 3-5": til: "nr. 3-6".

70. Efter § 113 b indsættes:

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

71. § 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. 3, 5. pkt., ændres »§ 22, stk. 3« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

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

5. § 6 ophæves.

6. I § 8, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter "denne lov": ", jf. dog § 18, stk. 4".

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 for de af § 5 omfattede lejemål 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. Vælger udlejeren at regulere lejen efter nettoprisindeks, omfatter beslutning herom alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter lovens § 5. 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 udlejerens 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 lejerens og er bindende for udlejerens i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejerens har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning 12 måneder efter, at lejen er beregnet og fastsat efter § 7.

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 udlejerens reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 7 tidligst få virkning fra udløbet af den i stk. 2 nævnte 2 års-periode og 12 måneder efter, at der senest er trådt en lejeforhøjelse i kraft."

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«.

10. § 12, stk. 1, 4. pkt., ophæves

11. 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«.

12. I § 13, stk. 1, 4. pkt., ændres »det budget, som begrunder lejeforhøjelsen,« til: »varslingen«.

13. § 13, stk. 2, affattes således:

"Stk. 2. Senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 skal udlejerens 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."

14. § 13, stk. 3, 1. og 2. pkt., ophæves.

15. § 13, stk. 3, 3. pkt. der bliver til 1. pkt., affattes således: "Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejerens inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet."

16. I § 13, stk. 4, ændres "henvendelse" til: "varsling efter stk. 2".

17. I § 15, stk. 3, ændres "og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a" til: ", uenighed om beregninger af leje efter § 9 a samt lejeforhøjelser varslet efter § 9 a eller § 13 a".

18. § 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."

19. I § 16, stk. 1, 2. pkt., ændres "§§ 5-6" til: "§ 5".

20. § 18, stk. 1, affattes således:

"Som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejerens afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, ved udgangen af 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."

21. § 18, stk. 3-5, ophæves, og i stedet indsættes:

"Stk. 3. Udlejerens 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 planen udarbejdes og revideres i samarbejde med beboerrepræsentationen. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Stk. 4. Udlejerens mister retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejerens ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med stk. 3, og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejerens kan ikke opkræve de nævnte beløb fra lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Stk. 5. Udlejerens af en ejendom, der ikke er omfattet § 18 b, skal udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne, fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Udlejerens skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond."

22. § 18 b, stk. 1, affattes således:

"I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end 2 beboelseslejligheder, skal udlejerens 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, ved udgangen af 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."

23. I § 18 b, stk. 7, 2. pkt., udgår "med fradrag af beløb efter § 18 d, stk. 1".

24. § 18 d ophæves.

25. § 20, stk. 1 og 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter stk. 1.

26. § 21 ophæves.

27. § 22 affattes således:

"Uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet."

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

"Til brug herfor skal udlejeren 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."

29. § 22 c ophæves.

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

31. I § 25 a, stk. 1, ændres "stk. 2" til: "§ 59 a, stk. 1, nr. 1, i lov om leje".

32. I § 25 a ophæves stk. 2 og 4.

Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

33. §§ 25 b – 25 f ophæves.

34. I § 27, stk. 5, sidste pkt., indsættes efter "§ 25 a": " og § 59 a, stk. 1, nr. 1 og stk. 2, i lov om leje".

35. I § 36, stk. 3, indsættes efter 2. 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."

36. § 39 affattes således:

»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. Udlejeren skal betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnets udgifter til sagens behandling, hvis udlejeren taber sagen 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."

37. I § 42, stk. 1, 1. pkt., ændres "§ 39, stk. 2" til: "§ 39, stk. 3".

38. 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".

39. I § 61, stk. 1, 3. pkt., ændres "3 mio." til: "5 mio."

40. I § 61, stk. 1, sidste pkt., ændres "renteindtægter" til: "finansindtægter", og som sidste pkt. indsættes: "Beløbet efter 3. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb."

§ 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 udpantrningen 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, ændres "§ 22, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene" til: "§ 19, stk. 3, i lov om leje".

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

Stk. 2. For ejendomme, der pr. 1. januar 2015 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel X A i lov om leje, jf. § 1, nr. 42, 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. 3. § 1, nr. 10, finder alene anvendelse på sager, der indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 4. Lejelovens § 65, stk. 2-4, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 43, træder dog i kraft den 1. juli 2015.

Stk. 5. Uanset § 1, nr. 44, finder lejelovens § 66, stk. 1, litra b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 14. august 2010, fortsat anvendelse indtil 1. juli 2015.

Stk. 6. § 1, nr. 48, finder alene anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 7. § 1, nr. 65, finder alene anvendelse på overtrædelser af lejelovens § 6, stk. 1, som finder sted efter lovens ikrafttræden.

Stk. 8 § 2, nr. 23, får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter boligreguleringslovens § 18 d, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets baggrund og formål
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1 Obligatorisk ind- og fraflytningssyn
 - 2.1.1. Gældende regler
 - 2.1.2. Lovforslaget
 - 2.2 Normal istandsættelse ved fraflytning
 - 2.2.1. Gældende regler
 - 2.2.2. Lovforslaget
 - 2.3 Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler
 - 2.3.1. Gældende regler
 - 2.3.2. Lovforslaget
 - 2.4 Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentations kompetence
 - 2.4.1. Varslingsregler
 - 2.4.1.1. Gældende regler
 - 2.4.1.2. Lovforslaget
 - 2.4.2. Beboerrepræsentation
 - 2.4.2.1. Gældende ret
 - 2.4.2.2. Lovforslaget
 - 2.5 Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler
 - 2.9.1. Gældende regler
 - 2.9.2. Lovforslaget
 - 2.6 Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger
 - 2.6.1. Gældende regler
 - 2.6.2. Lovforslaget
 - 2.7. Nettoprisindeksregulering af lejen
 - 2.7.1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje
 - 2.7.1.1. Gældende regler
 - 2.7.1.2. Lovforslaget
 - 2.7.2. Trappeleje erstattes af nettoprisindeksregulering af lejen
 - 2.7.2.1. Gældende regler
 - 2.7.2.2. Lovforslaget
 - 2.8. Adgang for udlejere af ejer- eller andelsbolig til at opsige lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.
 - 2.8.1. Gældende regler
 - 2.8.2. Lovforslaget

- 2.9 Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes
 - 2.9.1. Forhåndsgodkendelse
 - 2.9.1.1. Gældende regler
 - 2.9.1.2. Lovforslaget
 - 2.9.2. Fri leje
 - 2.9.2.1. Gældende ret
 - 2.9.2.2. Lovforslaget
 - 2.9.3. Huslejenævnets kompetence i sager om lejers vedligeholdelsespligt
 - 2.9.3.1. Gældende ret
 - 2.9.3.2. Lovforslaget
 - 2.9.4. Depositum og forudbetaling af leje
 - 2.9.4.1. Gældende ret
 - 2.9.4.2. Lovforslaget
- 2.10 Udmøntning af forslag fra lejer- og udlejeorganisationernes enighedsliste
 - 2.10.1. Gældende regler
 - 2.10.2. Lovforslaget
- 2.11 Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen
 - 2.11.1. Gældende regler
 - 2.11.2. Lovforslaget
- 3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
 - 3.1. Indledning
 - 3.2. Forslag med huslejekonsekvenser
 - 3.3 Forslag med konsekvenser for huslejenævnes sagsbehandling og omkostninger
 - 3.4. Samlede økonomiske og administrative konsekvenser
- 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
- 5. Administrative konsekvenser for borgerne
- 6. Miljømæssige konsekvenser
- 7. Forhold til EU-retten
- 8. Høring
- 9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

1. 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 forenklingsforslag, 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.

Listens forslag vurderes ikke at forenkle og modernisere 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.

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 forenklede 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)forslag, 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 forlængelse heraf omfatter anden fase en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Fase et 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 vedligeholdelsesstandarden.

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.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:

1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

2. Normal istandsættelse ved fraflytning
3. Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler
4. Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentationens kompetence
5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler
6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger
7. Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen.
 - a. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje
 - b. Trappeleje erstattes af mulighed for nettoprisindeksregulering af lejen.
8. Adgang for udlejere af ejer- eller andelsbolig til at opsige lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.
9. Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes
10. Udmøntning af forslag fra organisationernes enighedsliste
11. Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

2.1 Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

2.1.1. 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 lejer 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 lejer 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.

2.1.2. 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 lejer 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 lejer.

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 lejer. Forudsætningen for at rejse krav om istandsættelse er således, at udlejeren har afholdt syn, indkaldt lejer hertil, udarbejdet rapport og udleveret denne til lejer.

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

Med forslaget sikres lejereren 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. Lejereren vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ.

2.2 Normal istandsættelse ved fraflytning

2.2.1. Gældende regler

Efter de gældende regler kan lejemål udlejes nyistandsat med vilkår om, at lejereren 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.

Lejereren 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, og lejemålet derfor fremstår nyistandsat ved lejerens fraflytning.

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

2.2.2. Lovforslaget

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

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.

2.3 Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler

2.3.1. Gældende regler

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 Grundejernes 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.

Udlejerens 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.

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

Efter boligreguleringslovens § 18, stk. 5, skal udlejerens 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 udlejerens 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 den 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 udlejerens 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 udlejerens at gennemføre manglende vedligeholdelse af ejendommen og fastsætte en frist for arbejderens gennemførelse, jf. boligreguleringslovens § 22, stk. 3. Gennemfører udlejerens 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 udlejerens at udføre arbejderne inden for en fastsat tidsfrist, hvilket har den betydning, at Grundejernes Investeringsfond heller ikke kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejerens 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.

2.3.2. 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 udlejer, 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.

2.4 Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentationens kompetence

2.4.1. Varsling

2.4.1.1. Gældende regler

Efter de gældende regler skal udlejeren følge bestemte regler, når der varsles omkostningsbestemt huslejeforhøjelse. 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 varslingsskrivelsen 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 udlejeren 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.

I ejendomme med såvel som 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.

2.4.1.2. 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 udlejeren 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, 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 udlejeren 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.

2.4.2. Beboerrepræsentation

2.4.2.1. 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 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, 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. Udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens 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.

2.4.2.2. 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 tilfører 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 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 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 varslings 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 vedligeholdelsesgennemgang og -plan for ejendommen erstattet af den foreslåede ordning om inddragelse af beboerrepræsentanterne i ejendommens vedligeholdelse

2.5 Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler

2.5.1. 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.

En 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.

2.5.2. 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.

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

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.7. Nettoprisindeksregulering af lejen

2.7.1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje

2.7.1.1. Gældende regler

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

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.

2.7.1.2. 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 nettoprisindekserede 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 gøre indsigelse mod og få indbragt såvel varslinger efter nettoprisindeks som den beregning/varsling af omkostningsbestemt leje, som udlejer skal foretage efter udløbet af perioden for huslejenævnet.

2.7.2. Trappeleje erstattes af nettoprisindeksregulering af lejen

2.7.2.1. 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 udlejerens lejen udvikling over en periode for højt, kan lejerne kræve lejen sat ned, og udlejerens risikerer at skulle tilbagebetale leje. Fastsætter udlejerens lejen for lavt for at undgå lejenedsættelser, mister udlejerens lejeindtægter.

Hertil kommer, at der i retspraksis er uklarhed om de nærmere gyldighedsbetingelser for trappelejeklausuler, 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.

Det vurderes, at trappelejeklausuler i praksis kun anvendes i ganske begrænset omfang.

2.7.2.2. Lovforslaget

Som et led i forenklingen af lejelovgivningen foreslås, at muligheden for at indsætte en trappelejeklausul i lejeaftalen afskaffes, idet der 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.

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

2.8.1. 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 opsige lejeforhold 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 opsige en lejer i en udlejet ejer- eller andelsbolig, jf. lejelovens § 83, litra a, jf. § 84. For at kunne opsige 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 udlejerens 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 opsige lejeren, herunder at det ved lejeaftalens indgåelse er oplyst, at det lejede er en ejerlejlighed, og at den kan opsiges, hvis ejeren selv agter at bo i den. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, kan lejeaftalen kun opsiges, hvis førnævnte krav er opfyldt, og udlejerens tidligere har boet i lejligheden.

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

2.8.2. 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 opsige 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 opsig lejerens 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 udlejerens kan opsig 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 udlejerens 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 udlejerens 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 udlejerens kan påberåbe sig, at lejeaftalen er tidsbegrænset. F.eks. skal udlejerens kunne godtgøre, at tidsbegrænsningen er begrundet i særlige forhold, og boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

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

Ændringen gælder kun for lejeaftaler om en andels- eller ejerbolig, som indgås efter lovens ikrafttræden, jf. lovforslagets § 4, stk. 6.

2.9 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.

2.9.1 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.

2.9.1.1 Gældende ret

Forhåndsgodkendelse af huslejen ved forbedringsarbejder

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

Efter lejelovens § 59 a, stk. 2, og boligreguleringslovens § 25 a, stk. 4, skal udlejerens 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.

Forhåndsgodkendelse af lejen ved ombygning efter byfornyelseslovgivningen

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.

Forhåndsgodkendelse af lejen ved indretning af beboelseslejligheder i tagetage

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.

Forhåndsgodkendelse af lejen i private andels- og ejerboliger

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.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelser om forhåndsgodkendelser for boligretten

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 stk. 6. Der er således tale om dobbeltregulering.

Frist for huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse

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.

2.9.1.2 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.

2.9.2 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.

2.9.2.1 Gældende ret

Fri leje i ejendomme taget i brug efter 31.12.1991

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.

Fri husleje i beboelseslejligheder, som benyttes eller er indrettet til erhvervsformål

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

Fri husleje i nypåbyggede tagetager

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. Denne bestemmelse skal fortsat være gældende for regulerede ejendomme.

Lejeforhøjelse i lejemål med fri husleje

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.

Huslejenævnets kompetence til at efterprøve fastsættelse af fri husleje

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.

2.9.2.2 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.

2.9.3. Huslejenævnets kompetence i sager om lejers vedligeholdelsespligt

2.9.3.1 Gældende ret

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.

2.9.3.2 Lovforslaget

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

2.9.4 Depositum og forudbetaling af leje

2.9.4.1 Gældende ret

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

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.

2.9.4.2 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 lejemål, som aftaler leje eller lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejerens 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.

2.10. Udmøntning af forslag fra lejer- og udlejeorganisationernes enighedsliste

Forslaget omfatter en udmøntning af enighedspunkter fra udlejer- og lejerorganisationernes enighedsliste, jf. bemærkningerne ovenfor om forslagens 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.

2.10.1. Gældende regler

Efter de gældende regler har udlejerens 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 vandafledningsudgifter, 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 lejerens 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.

2.10.2. 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 udlejerens. 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 lejerer 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.

2.11. Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

2.11.1. 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 lejerer og udlejer i anden lovgivning, som går forud for lejelovens regler. Udlejede sommerhuse og andre fritidshuse vil derfor som hovedregel være omfattet af lejelovens regler.

2.11.2. 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.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

3.1. 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 3.2

Flere forskellige elementer i forslaget har konsekvenser for huslejenævnens arbejde og omkostninger. Disse kommunalt administrative konsekvenser gennemgås i afsnit 3.3

I afsnit 3.4 sammenfattes lovforslagets samlede økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

3.2. 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 4 nedenfor. Lejen i hovedparten af de private lejeboliger er omkostningsbestemt. En reduktion i udlejeres 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.

3.3 Forslag med konsekvenser for huslejenævnes 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 vedrørende fraflytninger. Antages det forsigtigt, at det antal sager, der i dag indbringes, reduceres med i størrelsesordenen 200 sager pr. år, vil de årlige kommunale administrative mindreudgifter 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 huslejenævns sager til 300 kr., og 2) ved i lighed med andre klagenævne 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 lejerne får medhold i sin klage. Ifølge huslejenævnenes 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.

3.4. 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.

Forslaget forventes 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 finansieres af de kommunale mindreudgifter.

Samlede økonomiske konsekvenser for staten, regionerne og kommunerne af lovforslaget

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

I alt	0,0	-0,8	0,0	0,0
-------	-----	------	-----	-----

Anm.: En negativ værdi angiver en mindreudgift.

De kommunaløkonomiske konsekvenser af lovforslaget skal forhandles med KL.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

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 om obligatorisk ind- og fraflytningssyn kan isoleret set medføre en øget administrativ belastning for udlejerne. Imidlertid har en stor andel af de professionelle udlejere allerede indført en helt fast procedure med ind- og fraflytningssyn. Baggrunden for dette 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 ikke vil medføre øgede udgifter til administration for udlejerne.

Samlet forventes udspillet således at medføre lavere administrative 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 sig klage, forventes at medføre en samlet årlig udgift på 5,2 mio. kr.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

7. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Et udkast til lovforslaget har 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.

9. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	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,	Kommunale mindreudgifter på 0,8 mio. kr. i 2015 og	Evalueringen forventes at medføre en vis

kommuner og regioner	frem jf. de økonomiske konsekvenser.	administrativ merbelastning i staten.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen.	Ingen.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Lavere administrative omkostninger på længere sigt for udlejere.	Øgede omkostninger for de udlejer, der taber en sag ved huslejenævnene.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Miljømæssige konsekvenser	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 huslejeafsettelse, 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 udlejerens 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. 41 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 lederen 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 aflysning 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 aflyst.

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

Nr. 5 og 7

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 udlederen i ejendomme med beboerrepræsentation indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af synet en indflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lederen 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 lederen for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlederen, at han vil

gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejerens har handlet svigagtigt, jf. lejelovens § 14.

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

For at sikre dokumentation for det lejedes stand ved indflytning foreslås det i nr. 5, at der indføres en pligt for udlejerens til at udarbejde indflytningsrapporter i beboelseslejligheder. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejeren, således at lejeren indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn.

Det foreslås, at rapporten skal udleveres til lejeren. Det må dog ikke komme udlejerens til skade, hvis lejeren ikke vil tage imod rapporten. Det foreslås derfor, at indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage 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.

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

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

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

Der henvises i den forbindelse til nr. 63, 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 lejeren ikke op til synet, skal udlejerens sende rapporten til lejeren. Det kan fx ske via e-mail.

For at sikre, at reglerne overholdes, foreslås det, at udlejerens fortaber sin ret til at fremsætte krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejerens ikke har overholdt kravet om at udlevere en indflytningsrapport til lejeren. Forudsætningen herfor er, at udlejerens har afholdt flyttesyn, indkaldt den indflyttende lejer hertil, udarbejdet indflytningsrapport og udleveret denne til lejeren. Udlejerens har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt.

Udlejerens manglende overholdelse af reglerne skal dog ikke medføre, at lejeren 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.

Udlejeren vil herefter alene kunne fortabe krav om almindelig istandsættelse på baggrund af lejelovgivningen 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.

I nr. 7 foreslås, at det foreslåede § 9, stk. 2, ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren.

Forslaget har som formål at sikre en bedre beskyttelse af lejeren 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 beboerrepræsentation ophæves som overflødige efter indførelsen af den foreslåede ordning. Lejeren 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 lejeren 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.

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 lejeren 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. 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 lovens § 19, stk. 3, i lovens § 19, stk. 1. Der er alene tale om en teknisk ændring. Det er ikke hensigten at ændre retstilstanden.

Lovens § 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, 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) anvendtes 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. nævnsspraksis, 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 fastsat 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 § 4, stk. 3, 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.

Til nr. 11

Der foreslås, at huslejenævnets muligheder for at pålægge udlejeren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre og fastsætte nærmere regler herfor ikke er begrænset af, om indeståendet 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 om 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 udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt ikke begrænset af kontienes eventuelle udvisende. Pligten til vedligeholdelse relaterer sig alene til ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til lovens og aftalens krav.

Der henvises i øvrigt til det under § 2, nr. 27, angivne om nyaffattelse af boligreguleringslovens § 22, hvorved lovens § 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. 12-15

Ændringerne i nr. 12, 14 og 15 er konsekvenser af ændringen i nr. 13, hvorved begrebet "indvendig vedligeholdelse" indføres i lovens § 21, som omhandler udlejerens 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 lovens 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. Udlejers 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. 16 og 17

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.

Lejereren 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 lejeren kun har beboet lejemålet i en kortere periode, jf. Vestre Landsretsdom af 21. december 2010 refereret i UfR 2011, s. 880.

Den nuværende ordning kan medføre forholdsvise 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 lejeren, og det er samfundsøkonomisk en uhensigtsmæssig ressourceanvendelse.

Det foreslås 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 konkrete er behov for istandsættelse på det tidspunkt.

Pligten afhænger derfor af, hvornår lejeren 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 lejeren overtager udlejers pligt til vedligeholdelse, jf. dog det foreslåede § 24, stk. 2 om, at lejeren 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.

I nr. 17 foreslås med § 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 overvæltet 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.

Parterne kan efter retspraksis gyldigt aftale, at lejerens har pligt til nystandsættelse ved fraflytning, samtidig med at udlejerens har den indvendige vedligeholdelsespligt (indvendig vedligeholdelseskonto), jf. bl.a. Østre Landsrets-dom af 30. august 2006 gengivet i TBB 2007, s. 156. Herved kommer lejerens ved fraflytning til at foretage en vedligeholdelse, som lejerens ikke har pligt til løbende at foretage i boprodukten, og betale for i det omfang indestående på vedligeholdelseskontoen ikke dækker istandsættelsesudgifterne. Denne kombination forekommer ikke hensigtsmæssig. I det foreslåede § 24, stk. 3, foreslås derfor, at det ikke kan aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Lejerens vil dermed ved løbende vedligeholdelse kunne begrænse istandsættelsens omfang.

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

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

Den foreslåede ændring i nr. 17 får virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 18 og 19

Det foreslås, at lejelovens § 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 rent faktisk har adgang til at installere de hjælpemidler, som kommunen yder hjælp til efter serviceloven.

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 lejerens udlejer underrette udlejerens, før indretningen af et hjælpemiddel finder sted. Der foreslås i stedet indført en pligt for lejerens til forudgående skriftligt at anmelde arbejderne til udlejerens.

Da lejerens får ret til at installere hjælpemidlerne, hvis udlejerens ikke har gjort indsigelse mod installationen inden 6 uger, skal udlejerens i forbindelse med anmeldelsen underrettes om den planlagte nærmere placering af hjælpemidlet på fællesarealerne, således at udlejerens 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 lejerens, skal udlejerens kunne fremkomme med saglige og rimelige grunde hertil. En grund kan fx være, at udlejerens kan godtgøre, at den planlagte placering vil være til gene eller måske endda til fare for de øvrige beboere i ejendommen. I særlige tilfælde, f.eks. hvis en installation vil vanskeliggøre passage i en trappeopgang, og der ikke er andre muligheder for placering, skal udlejerens kunne modsætte sig de påtænkte arbejder.

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. lovens § 106, nr. 8.

De foreslåede ændringer gælder både for eksisterende og nye lejeaftaler.

Til nr. 20

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 udlejerens 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 lejerens ikke kan tilpligtes at indbetale husleje via Nets (Betalingservice).

Til nr. 21

Det foreslås, at lejerens 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 lejerens 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. Lejerens kan således bo den forudbetalte leje op efter opsigelsen i den sidste del af lejeperioden.

Ophører en lejeaftale ved ophævelse, har lejerens 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. Lejerens kan således betale med den forudbetalte leje til lejerens betalingsforpligtigelse ophører.

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

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

Til nr. 22

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 fremlejeforhold 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 lejerens end fastsat i lejelovens § 34, stk. 1, 1. pkt., om opkrævning af depositum og 4. pkt. om forudbetalt leje.

Til nr. 23, 30 og 31

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.

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.

Det foreslås 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. Forslaget er en konsekvens af, at det under nr. 24 foreslås at sammenskrive bestemmelserne om udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand med bestemmelserne om udlejerens leverancer af koldt vand og køling.

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

Til nr. 24

Ad § 36

Lejelovens § 36 giver udlejeren 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 udlejeren kan kræve sine udgifter til levering af varme og opvarmning af brugsvand refunderet af lejerne i samme omfang som efter de gældende regler i lejelovens § 36, stk. 1.

Det er samtidig præciseret, 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 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, Udlejeren 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 udlejeren 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 at videreføre de gældende regler ved at angive i *stk. 2*, at udlejeren 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.

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 samme omfang, som efter de gældende regler.

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 som hidtil ikke skal kunne indeholdes i lejen i de nævnte lejemål, hvis udlejeren efter anden lovgivning har pligt til at måle forbruget af sådanne leverancer.

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 fortsat 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.

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.

I *stk. 1* foreslås det præciseret, at udgifterne til udlejerens leverancer fortsat skal opgøres i særskilte regnskaber for varme og opvarmning af brugsvand, køling og koldt vand, for at udlejerens kan kræve sine udgifter dækket ved siden af lejen.

Det er samtidig angivet som en generel regel for forbrugsregnskaberne, at opnåede rabatter o. lign., skal godskrives regnskabet. Udlejerens kan således kun få refunderet sine faktiske udgifter til forbrugsleverancer.

Efter lejelovens § 36, stk. 2, kan udlejerens 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 udlejerens dog medtage den samlede udgift til leverandøren i varme- og varmtvandsregnskabet. Hvis udlejerens opnår rabat o. lign. skal disse ydelser godskrives regnskabet.

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 udlejerens 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 udlejerens i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

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

Det foreslås i *stk. 2*, at samme udgiftstyper som angivet i lejelovens § 36, stk. 2, skal kunne medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand, og at samme udgiftstyper som angivet i lejelovens § 46 r, stk. 2, skal kunne medtages i kølingsregnskabet, i samme omfang som efter de gældende regler.

Der er dog foreslået en ny regel i *stk. 3* 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 på én gang eller over en årrække, foreslås det fastsat i *stk. 3*, 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 indenfor gyldighedsperioden, vil der ikke være noget til hinder for, at udlejerens ligeledes kan medtage denne udgift i regnskaberne for varme og opvarmning af brugsvand i den nye energimærknings gyldighedsperiode med virkning fra, at udgiften er afholdt. 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 realkreditlån med en løbetid, der så vidt muligt svarer til energimærkets gyldighedsperiode på det tidspunkt, hvor udgiften afholdes. Det vil således være uden betydning for den forrentning, der kan medtages i varmeregnskabet, om rente- og bidragsniveauet ændrer sig i energimærkningens gyldighedsperiode.

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 udlejeren opnår rabat o. lign., skal ydelsen godskrives regnskabet.

Det foreslås i *stk. 4*, at der fortsat skal gælde samme regler for, hvilke udgifter der kan medtages i vandregnskabet.

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

I *stk. 6* er det foreslået at indsætte en bemyndigelse for ministeren til at fastsætte nærmere regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at det foreslåede *stk. 2, 5. pkt.*, om forrentning finder tilsvarende anvendelse, hvis betalingen for sådanne ydelser skal fordeles over flere år.

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 udlejeren 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 udlejeren 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, at der skal gælde samme gyldighedsbetingelser for regnskaberne for varme og opvarmning af brugsvand, for koldt vand og for køling som efter de gældende regler.

Det er dog som en forenkling foreslået, at udlejeren kun skal oplyse lejererne om, hvornår udlejeren har modtaget endelig afregning fra et kollektivt forsyningsanlæg, hvis regnskab over for lejerne aflægges efter den normale frist på 4 måneder efter regnskabsårets afslutning.

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* som efter de gældende regler, 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. 3-5* 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 kan udlejeren således varsle, hvornår et nyt regnskabsår skal begynde, i stedet for at varsle, hvornår det skal slutte. Regnskabsperioden kan i forbindelse med en sådan beslutning ikke overstige 18 måneder, hvilket svarer til de gældende regler for varme- og kølingsregnskaber.

Det er i *stk. 3* foreslået, at varme- og kølingsregnskabsåret skal følge det kollektive forsyningsanlægs regnskabsår eller aflæsningsperiode for leverancer af varme og varmt vand 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, udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at regnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret.

Der er i *stk. 4* foreslået, at denne regel opretholdes.

Ad § 40

I lejelovens § 37, stk. 1, er angivet, at fordelingen af 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 *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 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. 2* er det foreslået, at det udtrykkeligt fremgår af loven, at udlejerens udgifter til leverancer af vand og køling kun skal kunne opkræves på grundlag af egnede forbrugsmålere. Der er med forslaget ikke tilsigtet nogen ændring af 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 samtidig foreslået, at ministeren kan bestemme, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår. Det foreslåede § 37, stk. 2, 5. pkt., om forrentning finder tilsvarende anvendelse.

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, der skal betales af udlejerens på anden måde end som en løbende årlig udgift.

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 varmefordelingsmålere. Udlejerens 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 uden at foretage indholdsmæssige ændringer i forhold til de gældende regler.

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 videreføre såvel de gældende regler om lejernes muligheder for at kræve, at vandudgifterne og kølingsudgifterne fordeles efter egnede forbrugsmålere som reglerne om at udlejeren skal kunne kræve udgifterne til vand og køling fordelt på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af målere er påbudt i henhold til lov.

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 videreføre lejelovens § 46 j, stk. 5, om udlejerens adgang til at modsætte sig opsætning af vandmålere uændret.

Det foreslås i *stk. 4* at videreføre de gældende bestemmelser i lejelovens § 37, stk. 4, § 46 j, stk. 3, og § 46 r, stk. 4, om, at opsætning af målere til henholdsvis fordeling af udgifter til varme og opvarmning af brugsvand, vandudgifter og kølingsudgifter efter målere anses for en forbedring, der kan medføre en lejeforhøjelse.

I *stk. 5, 1. pkt.* foreslås en uændret videreførelse af bestemmelserne i lejelovens § 37, stk. 5, mens der i *stk. 5, 2. pkt.* foreslås en sammenskrivning af § 46 j, stk. 4, 1. pkt., og § 46 r, stk. 5, 1. pkt. Det foreslås således, at beslutninger om ændret fordeling af udgifter til varme og køling fortsat 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.

Ad § 42

Det fremgår af lejelovens § 38, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejeren 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 lejebetalinger.

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

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

Den foreslåede bestemmelses stk. 1 og 2 svarer til de gældende bestemmelser i lejelovens § 38, stk. 1 og 2, § 46 k, stk. 1 og 2, og § 46 s, stk. 1 og 2, idet det dog i bestemmelsens stk. 1 med en henvisning til den foreslåede § 45 b præciseres, at udlejeren ikke kan kræve a conto bidrag, hvis regnskab ikke er fremsendt inden 2 måneder efter fristen i den foreslåede § 43 for fremsendelse af regnskab.

I *stk. 3* er der for at undgå unødige uenigheder mellem udlejer og lejere foreslået en præcisering af, hvorledes forhøjelse af a conto bidraget i løbet af regnskabsåret 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 varmeregnskabsåret være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg,

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.

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 udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. Hvis udlejeren har besluttet, at regnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregnskabet.

Det er foreslået, at der skal gælde bestemmelser for varme og varmtvandsregnskaber, vandregnskaber og kølingsregnskaber, der svarer til den gældende lejelovs § 40, stk. 1, 1. og 2. pkt.

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 udlejeren, når varmeregnskabet 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 disse bestemmelser videreføres uændret, således at udlejeren, når varme- kølings- eller vandregnskabet er udsendt, på lejerens forlangende skal give lejeren eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

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 foreslået at videreføre de gældende bestemmelser om indsigelse og indbringelse med den ændring, at fristen for lejerens indsigelse skal regnes fra det tidspunkt, hvor regnskabet er kommet frem til lejeren, i stedet for tidspunktet for modtagelsen. Herved kommer fristens beregning til at svare til beregningen af frister for lejerens indsigelse over for krav om lejeforhøjelse.

Det er endvidere foreslået præciseret, at udlejeren i de tilfælde, 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.

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 lejerer har modtaget varmeregnskabet, hvis lejerer har betalt for lidt i a conto bidrag. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejerer dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejerer, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 2, at hvis lejerer har betalt for meget i a conto bidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerer 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 lejerer til at dele tillægsbetalingen over 3 måneder, hvis tillægsbetalingen overstiger 3 måneders leje, men er i øvrigt indholdsmæssigt identisk med lejelovens § 41.

Det foreslås, at der skal gælde samme regler om tillægsbetaling for varme-, kølings- og vandregnskaber.

Forslaget indebærer, at hvis en lejer har betalt for lidt i a conto bidrag, og tillægsbetalingen overstiger 3 måneders leje, skal lejerer være berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen.

Ad § 45 b

Efter lejelovens § 42 mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerer, hvis varmeregnskabet ikke er kommet frem til lejerer ved udløbet af den frist, der er angivet i § 40, stk. 1. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter denne frist, kan lejerer undlade at indbetale varmebidrag, indtil lejerer 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 lejerer inden udgangen af den frist, der er angivet i § 46 l.

Det foreslås, at der skal gælde samme regler for, hvornår udlejeren mister retten til at kræve tillægsbetaling, for varme, opvarmning af brugsvand, vand og køling. Forslaget indebærer, at udlejeren mister retten til at kræve tillægsbetaling for vand ved udløbet af fristen i lejelovens § 46 l, stk. 1.

Forslaget indebærer ikke herudover ændringer i de gældende regler.

Ad § 45 c

Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren 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. Udlejeren skal orientere

lejerne om størrelsen af en overført udgift. Hvis fejlen består i en fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne, skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Udlejeren 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, at disse bestemmelser videreføres uændret for varme-, vand- og kølingsregnskaber.

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 lejereren 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 varmeregnskabsårs begyndelse.

Det foreslås i *stk. 1*, at bestemmelsen videreføres uændret.

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 udlejerens udgift til målerleje.

Det foreslås, at lejers betaling for el, der leveres af udlejer til individuelt forbrug i lejemålet, 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, at der anvendes godkendte individuelle el-målere. I denne situation består således ikke de i den gældende lejelovs § 37 omtalte muligheder for fordeling efter bruttoetageareal eller rumfang.

Forslaget i *stk. 3* indebærer, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, hvis udgifterne til el fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang, efter lejelovens § 45, stk. 2, jf. § 37, stk. 2, på lige fod med udlejeren kan kræve, at afregning af lejemålets elforbrug fremtidig skal ske på grundlag af afregningsmålere. Herefter skal lejereren afregne sit individuelle forbrug direkte med elselskabet. Samtidig skal udlejeren 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 naturligvis være underlagt de begrænsninger, der er i ejendommens muligheder for at få opsat individuelle målere.

Det fremgår af § 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 lejerer, er angivet. De vedrører den maksimale størrelse af acontobidrag og reglerne om aflæggelse af regnskab og acontobetaling 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 lejerer, er angivet. De vedrører bestemmelsen i § 46 s, stk. 3, om den maksimale størrelse af acontobidrag og reglerne i §§ 46 u-46 y om aflæggelse af regnskab og acontobetaling 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 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 lejerer ud over lejen, kan således ikke fraviges. Bestemmelserne i § 39, stk. 3 og 4, om, at regnskabsåret for varme- og kølingsregnskaber skal følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg, hvis leverancen af varme henholdsvis køling sker fra et kollektivt forsyningsanlæg, kan heller ikke fraviges.

Det foreslås, at der skal gælde samme regler om, i hvilket omfang reglerne for varme-, vand- og kølingsregnskaber ved aftale kan fraviges til skade for lejerer. Det foreslås, at det er de gældende regler i lejelovens kapitel VII B om vandregnskaber for, i hvilket omfang bestemmelserne om forbrugsregnskaber kan fraviges, der fremover skal gælde. Herved sikres det, at der gælder 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 lejerer.

Til nr. 25 og 26

Under nr. 24 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 og 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 oliefyr, 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 fjernvarmeverk, 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. 27-29

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 lejerens, at leverancen bliver afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og at udlejeren ikke straks har afhjulpet 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 lejerens.

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 udlejeren 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. 32

Forslaget er en konsekvens af, at det i nr. 43-44 bl.a. er foreslået at ophæve den gældende gyldighedsbetingelse om inddragelse af beboerrepræsentanterne forud for krav om lejeforhøjelse efter lejelovens § 47.

Til nr. 33 og 35

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.

Af den foreslåede bestemmelse fremgår endvidere, at bestemmelsen ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringslovens kapitel II-IV er gældende. For disse ejendomme henvises til lovforslagets § 2, nr. 8, hvor det foreslås, at udlejer 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, 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 i disse ejendomme opretholdes en mulighed for at gennemføre lejeforhøjelser på en nem måde, idet den årlige lejeforhøjelse kan ske ved, at udlejer blot sender en skriftlig meddelelse til lejeren.

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 ejendomme, hvor huslejen er fastsat efter denne lovs kapitel II-IV.

For lejemål 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. indebærer forslaget, 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 stk. 6 omfattede lejemål, foreslås med nr. 35 i § 53, stk. 6, 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.

Lejeren 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.

Til nr. 34

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. 36 og 37

Forslagene er en konsekvens af, at det i nr. 44 bl.a. er foreslået at ophæve den gældende gyldighedsbetingelse om inddragelse af beboerrepræsentanterne forud for iværksættelse af forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene efter lejelovens § 58 og i nr. 43 foreslået at erstatte den med sanktionerede bestemmelser for inddragelse af beboerrepræsentanterne.

Til nr. 38 og 40

Forslagene i nr. 38 og 40 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. 39

Bestemmelsen erstatter bestemmelserne i lov om leje §§ 59 a – 59 d.

I stk. 1, nr. 1-4, der erstatter den gældende lovs § 59 a, stk. 1 og 2, § 59 b, stk. 1 og 2, § 59 c, stk. 1 og § 59 d, angives de situationer, hvor udlejer har mulighed for at anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af huslejen. Bestemmelserne finder anvendelse på både uregulerede og regulerede lejemål.

Stk. 1, nr. 1, 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.

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.

Stk. 1, nr. 2, 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 i den sammenhæng udarbejdede projektmateriale.

Stk. 1, nr. 3, 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. forslagens § 59 a, stk. 6.

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 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.

Stk. 1, nr. 4, 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. lovekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter lov om privat byfornyelse.

Bestemmelsen 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.

De gældende 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.

Stk. 1, nr. 5, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 e, stk. 1 og 2. Bestemmelsen giver hjemmel til, at udlejer 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 byfornyelsesloven, 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 overflødig, idet forholdet er dækket af de generelt gældende regler herom i boligreguleringslovens § 43 og § 44.

Stk. 2, 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 stk. 1 oplyse de lejere, der er berørt af forbedringsarbejderne, om forbedringsarbejdets art samt oplyse lejeforhøjelsens forventede størrelse.

Stk. 3, 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 stk. 1 eller 2, 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. forslagets § 59 a, stk. 6. Huslejenævnet, er således afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, f.eks. 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 truffe afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejer 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).

Stk. 4, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 c, stk. 2. Bestemmelsen vedrører lejemål, hvor udlejer har fået huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen efter bestemmelsens stk. 1, nr. 2. Udlejer kan efter arbejdernes afslutning anmode om huslejenævnets afgørelse af, hvilken leje, der lovligt vil kunne opkræves..

Bestemmelsen giver udlejer mulighed for, at få fastsat størrelsen af den leje, der lovligt kan opkræves i tilfælde, hvor de gennemførte arbejder adskiller sig fra det projekt, der lå til grund for forhåndsgodkendelsen.

Huslejenævnet er efter arbejdernes afslutning bundet af den tidligere truffe afgørelse, medmindre der foreligger ændrede forhold, jf. forslaget § 59 a, stk. 6. Bestemmelsen indebærer, at nævnet kan godkende en højere leje, hvis værdien af det lejede er forøget. Bestemmelsen udelukker omvendt 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.

Stk. 5, svarer med redaktionelle ændringer til den gældende lovs § 59 b, stk. 3, og stk. 4, 3. pkt. Bestemmelsen vedrører lejemål, hvor udlejer har fået huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen efter bestemmelsens stk. 1, nr. 4. Udlejer kan efter arbejdernes afslutning anmode om huslejenævnets afgørelse af, om ombygningsudgifterne, når ombygningen 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 udlejer 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.

Stk. 6 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. 1, nr. 1-5, er huslejenævnet bundet af sin tidligere afgørelse om lejeforhøjelsens størrelse. Huslejenævnet, er således afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, f.eks. ændringer i renteniveau, forøgede udgifter eller yderligere nødvendige arbejder gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet.

Huslejenævnet er 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.

Stk. 7 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. 41

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

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

Det foreslås derfor, at § 63 ophæves.

Til nr. 42

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 udlejerens opkræve over huslejen.

Efter de gældende regler kan udlejerens, 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 § 5, stk. 2.

Til nr. 43

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 lejerens 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. 38.

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 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 udlejerens orienterer og drøfter de påtænkte forbedringsarbejder med beboerrepræsentanterne med udgangspunkt i det udarbejdede udbudsmateriale og et overslag over forbedringsforhøjelsen. Udlejerens 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 varslingsprocedure af iværksættelse af forbedringsarbejder, bør den foreslåede procedure indarbejdes i varslingsproceduren, da de sammenfaldende krav kan opfyldes i én og samme proces.

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.

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 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 60 kr. pr. m².

De foreslåede bestemmelser om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med gennemførelse af større forbedringsarbejder er omfattet af den foreslåede overgangsbestemmelse i lovens § 4, stk. 4, og træder først i kraft den 1. juli 2015.

Til nr. 44

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. 43, 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. 13.

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. 43, 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. 21.

Der er i § 5, stk. 4, foreslået en overgangsregel for de i nr. 44, foreslåede bestemmelser om inddragelse af beboerrepræsentanterne i forbindelse med gennemførelse af større forbedringsarbejder. Overgangsordningen indebærer, at ikrafttrædelsen udskydes til 1. juli 2015. 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. 5, foreslået en overgangsregel for nærværende forslag, som opretholder reglen i lejelovens § 65, litra b indtil 1. juli 2015. Der henvises nærmere til bemærkningerne til de to nævnte overgangsregler.

Til nr. 45

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 2, nr. 32, om ophævelse af boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2 og 4.

Til nr. 46

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. 47

Lejelovens § 75, stk. 3 vedrører retten til at forsætte lejeforholdet om et erhvervsbeskyttede 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. 48, 53 og 54

Efter de gældende regler kan det være usikkert, om en ejer af en enkelt ejerbolig eller en andelshaver i en privat andelsboligforening, som har lejet boligen ud, 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 denne ejerbolig eller andelsbolig, kan opsige en eventuel lejer af ejer- eller andelsboligen med 1 års varsel og uden nogen nærmere begrundelse. Det er dog en forudsætning for opsigelsen, at ejeren eller andelshaveren 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 bo i boligen. Er der flere personer, f.eks. 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 end den udlejede. Det foreslås derfor udtrykkeligt fastsat i bestemmelsen, at der kun kan opsiges efter bestemmelsen, hvis ejeren eller andelshaveren ikke ejer andre boliger på opsigelsestidspunktet.

Som følge af kravet om, at ejeren ikke må eje andre boliger på opsigelsestidspunktet, vil opsigelse efter den foreslåede bestemmelse ikke kunne ske i de tilfælde, hvor en ejer har lejet boligen ud efter at have købt en anden bolig. Ifølge retspraksis består der imidlertid mulighed for at udleje tidsbegrænset i sådanne situationer.

De eksisterende muligheder for at udleje tidsbegrænset ændres således ikke med forslaget. Hvis en ejer af en ejer- eller en andelsbolig f.eks. 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 § 4, stk. 3.

Det foreslås under nr. 53, 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.

Endelig foreslås det under nr. 54, at udlejerens opsigelse skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. lejelovens § 87, stk. 2. 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, med de krav, der skal gælde ved den foreslåede opsigelsesadgang for ejere og andelshavere.

Til nr. 49

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. 50, 51 og 71

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 lejerens, hvis lejerens 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.

Ophævelsen af lovens § 119, stk. 2, 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 lovens § 84, litra d, om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder.

Til nr. 52

Forslaget er en konsekvens af forslaget i nr. 49 om ophævelse af lejelovens § 82, litra d, om opsigelse af garager, stalde o. lign.

Til nr. 55,56 og 58

Efter de gældende regler er der ikke krav om, at der udarbejdes fraflytningsrapport på baggrund af et syn i forbindelse med fraflytning.

Afholder udlejerens sammen med lejerens et flyttesyn i forbindelse med lejerens fraflytning, skal udlejerens i ejendomme med beboerrepræsentation orientere lejerens om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal udlejerens 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 lejemålet 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.

For at sikre dokumentation for det lejedes stand ved fraflytning foreslås det i nr. 56, at der indføres en pligt for udlejerens til at udarbejde fraflytningsrapporter i beboelseslejligheder. 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, at lejerens skal indkaldes med mindst 1 uges varsel. Ønsker lejerens synet afholdt med et kortere varsel, f.eks. fordi vedkommende allerede er flyttet på det fastsatte tidspunkt, kan udlejerens principielt miste sit krav på istandsættelsesudgifterne, hvis udlejerens 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 udlejeren sikre sig skriftlig dokumentation for aftalen.

Det foreslås, at rapporten skal udleveres til lejereren. Det må dog ikke komme udlejeren til skade, hvis lejereren ikke vil tage imod rapporten. Det foreslås derfor, at fraflytningsrapporten skal udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage 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.

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

Det er ikke hensigtsmæssigt, at lejereren 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 lejereren har modtaget rapporten.

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

Fristen på 14 dage i forslaget løber fra synet og skal i øvrigt fortolkes på samme måde som fristen i lejelovens § 98, stk. 2. Af bestemmelsen følger, at udlejeren ikke kan gøre krav om istandsættelse gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsdagen.

Efter retspraksis løber fristen efter lejelovens § 98, stk. 2, når lejereren 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. Det forhold, at parterne efter forslaget aftaler flyttesyn efter lejerens aflevering af nøglerne, ændrer ikke på udlejerens pligter efter lejelovens § 98, stk. 2.

Fristen i § 98, stk. 2, anses efter retspraksis for overholdt, når brevet er afsendt så betids, at brevet under normale omstændigheder vil nå frem til lejereren 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.

Har lejereren 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 lejereren 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.

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, at udlejeren ikke kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren ikke har overholdt kravet om at udlevere en fraflytningsrapport til lejereren. Forudsætningen herfor er, at udlejeren har afholdt flyttesyn, indkaldt lejereren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejereren. Udlejeren har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt.

I nr. 58 foreslås, at det foreslåede § 98, stk. 3, ikke kan fraviges ved aftale til skade for lejeren.

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 i nr. 55, at de ovenfor nævnte usanktionerede og fravigelige regler om beboerrepræsentation ophæves. Lejeren vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationen kendskab til ejendommens drift.

De foreslåede bestemmelser får virkning for fraflytninger efter lovens ikrafttræden.

Til nr. 57

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.

Udlejere kan også efter lovens ikrafttræden have behov for at kunne kræve færdiggørelse eller retablering af uafsluttede arbejder efter 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, stk. 3.

Til nr. 59

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 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.

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.”

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 huslejenævnet.

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. 60

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. 61

Forslaget er en konsekvens af, at det i nr. 42 foreslås at ophæve kapitel X A om binding af forbedringsbeløb i Grundejernes Investeringsfond.

Til nr. 62

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. 18.

Til nr. 63

Det foreslås, 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 gøre kravet gældende overfor udlejeren inden 2 uger efter lejeforholdets begyndelse. 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. 64

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. 65-69

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.

En dom for en 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 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.

For at sikre, at der tilvejebringes oplysninger om de enkelte forhold, der kan begrunde rettighedsfrakendelse, foreslås det, at lejerens skal indberette oplysning om, at ejeren er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6, til Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond registrerer allerede efter de gældende regler indberetninger fra huslejenævnene om ejers manglende efterlevelse af afgørelser, jf. § 113 a, stk. 4.

Når Grundejernes Investeringsfond har konstateret, at den samme ejer inden for en 2-årig periode dels er idømt straf efter § 6, dels ikke har efterlevet én eller flere huslejenævnsafgørelser, gives der underretning herom til det eller de huslejenævne, der har indberettet sagen eller sagerne.

Det eller de involverede huslejenævne foretager herefter en vurdering af, om betingelserne for at foretage politianmeldelse med henblik på rettighedsfrakendelse er opfyldt, dvs. om der foreligger en eller flere ikke-efterlevede endelige huslejenævnsafgørelser inden for en toårsperiode, hvor ejeren er dømt for overtrædelse af dusørbestemmelsen. Er der blandt de involverede nævne enighed om, at betingelserne er opfyldt, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom.

Til nr. 70

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 udlejerens 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 lejerne i visse tilfælde beslutte, at en udlejningsejendom skal administreres på ejers 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 ejers vegne.

Med henblik på at præcisere, at der findes to regelsæt om indgreb i udlejerens administrationsret foreslås, at der medtages en henvisning til tvangsadministrationslovens bestemmelser i lejelovens kapitel XVIII A.

Til § 2

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af forslagets nr. 26, hvor § 21 ophæves, og forslagets nr. 27, 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. 2-4 og 38.

Ændringerne er redaktionelle, idet de foreslåede ændringer i nr. 2,3 og 38 er konsekvenser af forslaget i nr. 27 om nyaffattelse af lovens § 22, hvorved bestemmelsen i lovens § 22, stk. 3, om vedligeholdelsespåbud udgår. Bestemmelsen indsættes i stedet som § 19, stk. 3, i lov om leje, jf. § 1, nr. 10. Nr. 4 er ligeledes en konsekvens af forslagets nr. 27, 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 boligreguleringslovens § 6 om udlejerens mulighed for at opkræve depositum og forudbetalt leje af lejerens 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 og 21

Efter lovens § 18, stk. 3, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt, hvis lejerens 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 udlejerens har pligten at vedligeholde ejendommen udvendigt for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-V. Da det efter forslagets § 1, nr. 17, ikke længere er muligt, foreslås bestemmelsen ophævet.

Efter lovens § 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 lovens § 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. 11.

Udlejerens pligt efter lovens § 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. 25 om vedligeholdelsesregnskaber.

I nr. 21 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).

Vedligeholdelsesplanen skal omfatte alle større vedligeholdelsesarbejder, der ligger ud over de mindre, løbende vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes i samarbejde med ejendommens beboerrepræsentationen.

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.

Det foreslås, 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 udlejereren at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejereren ikke overholder huslejenævnets afgørelse.

Huslejenævnet vil efter de gældende regler ikke kunne pålægge udlejereren 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 udlejereren.

Der henvises til nr. 27, hvor det foreslås, at uenighed mellem lejere og udlejereren om vedligeholdelsesplanen, herunder om udarbejdelse og gennemførelse af planen, afgøres af huslejenævnet.

For at sikre at der udarbejdes vedligeholdelsesplaner foreslås det, at udlejereren kan miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, hvis udlejereren ikke udarbejder en skriftlig vedligeholdelsesplan. Det foreslås, at udlejereren mister retten hertil i perioden fra lejernes indbringelse af sag herom for huslejenævnet til en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Som led i forenklingen af reglerne om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse foreslås det i nr. 25, 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.

Udlejereren skal som hidtil udarbejde årlige vedligeholdelsesregnskaber. Med det foreslåede § 18, stk. 5, forpligtes udlejereren 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. 28.

I nr. 6 foreslås, at der i lovens § 8, stk. 1, om hvilke driftsudgifter, der indgår i den omkostningsbestemte husleje, medtages en henvisning til de foreslåede regler i nr. 21 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. afkastningen af ejendommens værdi i den omkostningsbestemte leje.

I lovens § 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. 1.4.1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Til det beregnede afkast kan udlejeren i forlængelse af ophævelsen af de tidligere ordninger med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer efter lovens § 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 fastfrysas 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, udlejeren kan beregne sig.

Til nr. 8

For at forenkle fremgangsmåden ved huslejerreguleringer 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. lovens § 7, jf. § 8, eller efter nettoprisindeks.

Det foreslås i stk. 1, at beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal omfatte alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter lovens § 5.

Det foreslås endvidere, 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.

Som det fremgår af det foreslåede stk. 2, skal udlejer efter udløbet af 2 års-perioden i minimum 12 måneder fastsætte (og opkræve) en leje, som er fastsat efter lovens § 7.

Viser det sig, at den beregnede omkostningsbestemte leje er lavere, end den leje, som den indeksregulerede leje udgør ved 2 års-periodens udløb, skal udlejer 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 varslings 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 udlejer beslutning om at regulere lejen efter nettoprisindeks ikke indebære ændringer i reguleringen af disse beløb.

I stk. 2 foreslås det, at hvis udlejer fremover ønsker at regulere huslejen efter nettoprisindeks, 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 varslings 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. lovens § 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, gøre indsigelse mod og indbringe en varsling efter nettoprisindeks for huslejenævnet. Der henvises også til nr. 17, hvor det foreslås, at beboerrepræsentanterne får kompetence til at indbringe varslinger m.v. efter nettoprisindeks for nævnet på samtlige lejes vegne.

Til nr. 9 og 10

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. 11-16 og til nr. 25 vedrørende ophævelsen af udlejerens pligt til at aflægge vedligeholdelsesregnskab.

Til nr. 11-16

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 legeberegningen. 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.

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 alene, at det i modsætning til de gældende regler bliver en gyldighedsbetingelse, at der gives oplysning om den enkelte lejers fremtidige leje.

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 leje-forhøjelsen. Udlejeren skal med høringen fremsende kopi af den varslingsskrivelse, som påtænkes udsendt til lejerne. Hvis udlejeren 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 udlejeren forelægge det gældende budget og det nye budget for beboerrepræsentanterne samt redegøre for budgetposterne. Redegørelsen skal navnlig oplyse om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Det foreslås, at udlejerens gennemførelse af forhøring af beboerrepræsentanterne i forbindelse med varsling af leje-forhøjelse er en gyldighedsbetingelse for den endelige varsling til de enkelte lejere efter stk. 1. Overholder udlejeren således ikke de foreslåede krav til høringen, 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 udlejeren om forholdene i ejendommen. Et væsentligt formål med høringen er, at udlejeren dermed har mulighed for at afklare varslingen med beboerrepræsentanterne. Udlejeren har således mulighed for at forholde sig til beboerrepræsentanternes eventuelle indsigelser, som kan afklares inden varslingens udsendelse.

Det foreslås, at forslaget om forhøring erstatter den gældende bestemmelse om, at udlejeren 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 udlejeren og lejerne. Beboerrepræsentanterne har mulighed for på frivillig basis at mødes med udlejeren og drøfte forhold i forbindelse med ejendommens huslejebudget. Forslaget er en udmøntning af pkt. 40 i organisationernes enighedsliste.

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 leje-forhøjelse. For at forenkle varslingsproceduren mest muligt foreslås kravet om, at udlejeren 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 bevaret men foreslås knyttet til høringen efter stk. 2. Fristen på 3 uger for at forlange yderligere oplysninger foreslås derfor at løbe fra modtagelsen af høringen.

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. 17

Det foreslås, at lejerne kan gøre indsigelse mod og få indbragt varslinger efter nettoprisindeks. 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 varslings 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. 18

Det foreslås, at boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1-5 nyaffattes. 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 §§ 5-14 om lejefastsættelse for regulerede ejendomme som hidtil kan fraviges i de situationer, der omfattet af lejelovens § 53, stk. 3-6.

Det betyder, at boligreguleringslovens §§ 5-14 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 udlejerens 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. 19

Forslaget er en konsekvens af forslaget i nr. 5, om ophævelse af boligreguleringslovens § 6.

Til nr. 20 og 22

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 lovens §§ 18 og 18 b skal udlejeren af ejendomme, der er omfattet af lovens kapitel II-IV, afsætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse. Der er tale om individuelle beløb for hver ejendom.

Efter lovens § 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.

Lovens § 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.

Til nr. 23 og 24

Efter lovens § 18 d kan lejerne og udlejeren efter nærmere regler aftale, at bindingsbeløbet til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter lovens § 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. 24, at ordningen ophæves for at forenkle lovens komplicerede vedligeholdelsessystem.

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.

Nr. 23 er en konsekvens af ændringen i nr. 24, hvorved § 18 d ophæves. Ændringen får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter den gældende § 18 d, jf. overgangsbestemmelsen i § 5, stk. 8.

Til nr. 25, 28 og 29

Det præciseres i § 1, nr. 11, 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 lejereren adgang til bilag. Det foreslås, at udlejereren i stedet skal indberette vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond, så lejerne fremover vil kunne finde oplysningerne på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside under de aktuelle oplysninger for den pågældende ejendom.

Efter det gældende § 20, stk. 1, skal udlejereren 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. lovens § 19.

I nr. 25 foreslås bestemmelsen i § 20, stk. 1, om udarbejdelse af vedligeholdelsesregnskab, som led i en forenkling, ophævet.

I nr. 28 foreslås det, at udlejereren 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 udlejereren, som led i den opgørelse, udlejereren 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. Regnskabets 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 lovens § 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 udlejereren 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 udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, og udlejer ønsker at fastholde kravet om udbetaling, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet.

Regnskab og frigivelsesbegæring efter lovens § 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 udlejer 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 Investeringsfond. Huslejenævnet afgør efter de gældende regler uenighed om beløb, der fradrages på vedligeholdelseskontoen og vil i den forbindelse kunne indhente bilag til vedligeholdelsesregnskabet fra udlejer.

I nr. 29 foreslås, at lovens § 22 c, om at lovens § 20 også finder anvendelse på § 18 b-kontoen, ophæves.

Forslaget er en konsekvens af nr. 25 om ophævelse af lovens 20, stk. 1 og 2, om udlejers pligt til at udarbejde og udlevere særskilte årsregnskaber for de udvendige vedligeholdelsesregnskaber.

Til nr. 26

Som led i forenklingen foreslås det at ophæve boligreguleringslovens § 21. Forslaget indebærer, at tvister mellem udlejer og lejere 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 lejere, 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. 27

Det foreslås, at tvister mellem lejerne og udlejer om en vedligeholdelsesplan, jf. nr. 21, 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 lejermål 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 lejere, 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 lovens § 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 lejerne. Den tilsvarende regel for kontoen for indvendig vedligeholdelse foreslås ophævet, da reglen fremgår af lejelovens § 22, stk. 5.

For så vidt angår lovens § 22, stk. 3, om vedligeholdelsespåbud henvises der til § 1, nr. 10, om udvidelse af ordningen med vedligeholdelsespåbud til alle ejendomme.

Lovens § 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. 8 og 11.

Til nr. 30

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 udlejerer opmærksom på, at iagttagelse af disse regler er en gyldighedsbetingelse for at kunne varsle iværksættelse af forbedringsarbejderne.

Til nr. 31

Forslaget er en konsekvens af forslaget i nr. 32, om ophævelse af § 25 a, stk. 2.

Til nr. 32-34

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. 1, nr. 1, og stk. 2, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 39 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. 1, nr. 4, og § 59, stk. 5, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 39. 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. 1, nr. 2, § 59 a, stk. 1, nr. 3, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 39. Forslaget tilsigter ingen realitetsændring i retstilstanden for regulerede ejendomme.

Endelig foreslås det at ophæve bestemmelserne i boligreguleringslovens § 25 e, som giver hjemmel til, at udlejerer 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. 1, nr. 5, som affattet ved dette forslags § 1, nr. 39. Forslaget tilsigter ingen realitetsændringen 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.

Nr. 34 er en konsekvens af nr. 32, hvorved § 25 a, stk. 2 og 4 ophæves.

Til nr. 35

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 huslejenævnsmedlemmer 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 huslejenævns geografiske område.

Hvis ingen udlejer- eller lejerforeninger opfylder betingelserne for at være indstillingsberettigede, finder det gældende § 36, stk. 4, anvendelse, således at kommunalbestyrelsen vælger nævnsmedlemmerne uden indstilling.

Til nr. 36 og 37

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 eller sagen forliges, 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.

En tabt sag for udlejeren er, når der træffes en afgørelse, der på alle eller visse punkter imødekommer lejeren. En ikke tabt sag for udlejeren er, når afgørelsen ikke eller kun i begrænset omfang imødekommer lejeren.

Bestemmelsen har virkning for sager, som indbringes for huslejenævnet efter lovens ikrafttræden.

Nr. 37 er en konsekvens af nr. 36, hvorved det gældende § 39, stk. 2, bliver stk. 3.

Til nr. 39 og 40

Der foreslås to ændringer i lovens § 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 kommune. 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. 27, 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. 39 og § 2, nr. 33, 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. 27 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 § 5

I forslagens § 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. 2 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 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 udlejerens 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. 3 er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 9, 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. 4* er det foreslået, at de foreslåede regler i lejelovens § 65, stk. 2-4, om inddragelse af beboerrepræsentanterne i større forbedringsarbejder først træder i kraft den 1. juli 2015. Bestemmelserne gælder således for forbedringsarbejder, som varsles iværksat den 1. juli 2015 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 *stk. 5* er det foreslået, at ophævelsen af lejelovens § 6, stk. 1, litra b, udskydes til 1. juli 2015. Forslaget er en konsekvens af den i *stk. 4* foreslåede overgangsordning, som udskyder ikrafttrædelsen af de foreslåede § 65, stk. 2-4, til 1. juli 2015. 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. 6* er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 41, 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. 7* er det foreslået, at forslaget i § 1, nr. 53, kun skal gælde for overtrædelser af dusørbestemmelsen i lejelovens § 6, stk. 1, som finder sted efter lovens ikrafttræden. Derved sikres det, at udlejerer får mulighed for at indrette sig efter de foreslåede nye sanktionsmuligheder for overtrædelse dusørbestemmelsen.

I *stk. 8* er det foreslået, at lovens § 2, nr. 23, alene finder anvendelse efter udløbet af aftaler indgået efter boligreguleringslovens § 18 d. Forslaget er en konsekvens af forslagets § 2, nr. 24, hvorved boligreguleringslovens § 18 d ophæves. Bestemmelsen giver udlejerer 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. Udlejerer vil kunne opkræve forhøjet hensættelsesbeløb indtil udløbet af aftalen.