Lejeloven (oversigt over bestemmelser, der indeholder en pligt til/mulighed for kommunikation mellem udlejer og lejer)[1]

Bestemmelse	Indholdsbeskrivelse	Skriftlighedskrav (skriftligheds-kravet fremgår direkte af lovgivningen)	Ikke meddeles på andre måder end skriftligt[2]	Meddelelsespligt – ikke krav om skriftlighed[3] (anvendt formulering i lovtekst angivet)
§ 4, stk. 1	Lejeaftalen skal være skriftlig såfremt mindst én af parterne kræver det.	Ja (men ikke en pligt omfattet af LL § 4, stk. 2)	-	-
§ 9, stk. 2, 1. pkt.	indkaldelse af lejer til indflytningssyn	-	-	»indkaldes«
§ 9, stk. 3	Udlejers fremsendelse af indflytningsrapport	-	Ja	-
§ 10, stk. 2	Lejers underretning til udlejer om indskrænkning af fuld rådighed over det lejede.	-	-	»underrettet«
§ 14	Lejers reklamation til udlejer om mangler inden for 2 uger efter aftaleindgåelse.	-	-	»meddele«
§ 22, stk. 3	Udlejers opgørelse over udgifter afholdt til vedligeholdelse og efterfølgende rådighedsbeløb på vedligeholdelseskonto.	Ja	-	-
§ 22, stk. 4	Udlejers meddelelse til lejer om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til vedligeholdelse	Ja	-	-
§ 23, stk. 1	Lejers krav om indvendig vedligeholdelse.	-	-	»kræve«
§ 29, stk. 1	Lejers meddelelse til udlejer om installation.	-	-	»give meddelelse«
§ 29, stk. 4	Udlejers krav om sikkerhedsstillelse.	-	-	»forlange«
§ 29, stk. 9	Lejers anmeldelse til udlejer om installationer af hjælpermidler m.v.	Ja	-	-
§ 34, stk. 3	Udlejers krav om regulering af forudbetalt leje eller depositum.	-	-	»kræve«
§ 39, stk. 2	Ændring af regnskabsår.	-	-	»med 6 ugers varsel«

[1] Listen forholder sig alene til forholdet mellem udlejer og lejer/beboerrepræsentationen, hvor denne repræsenterer lejerne. Ikke kommunikation mellem fx udlejer/lejer og huslejenævn, domstole, antenneforeningsbestyrelse (LL § 29, stk. 5) eller Grundejernes Investeringsfond, da sådanne meddelelser ikke er omfattet af LL § 4, stk. 2.

[2] LL § 4, stk. 2 omfatter kommunikation, hvor »… *der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt*«. Denne kolonne omfatter meddelelser, hvor der ikke i lovgivningen er et direkte skriftlighedskrav; men hvor meddelelsen forudsætningsvis ikke kan gives mundtligt.

[3] I den situation er der alene spørgsmål om, at den, der har pligten til at give meddelelsen, kan dokumentere at meddelelsen er afgivet. Og forholdet er ikke omfattet af LL § 4, stk. 2. I praksis vil disse meddelelser oftest gives skriftligt- og det kan ske via mail uden aftale. I det omfang parterne har aftalt, at en meddelelse, der ikke efter loven skal være skriftlig, skal afgives skriftligt (for at få retsvirkning), *kan* dette medføre, at forholdet bliver omfattet af LL § 4, stk. 2.

§ 41, stk. 5	beslutninger efter § 41, stk. 1 og stk. 2 om individuelle forbrugsmålere.	-	-	»med 6 ugers varsel«
§ 42, stk. 1	Krav om betaling eller ændring af a-conto betalinger.	-	-	»forlange«
§ 43 (jf. § 37 og 38)	Fremsendelse af forbrugsregnskab	-	Ja	-
§ 44	Krav om gennemgang af bilag.	-	-	»forlangende«
§ 45	Lejers indsigelse mod forbrugsregnskaber.	Ja	-	-
§ 45 a	Krav om tillægsbetaling.	-	-	»kræve«
§ 45 c, stk. 2	Udlejers meddelelse til lejer ved fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne.	Ja	-	-
§ 45 d, stk. 3	Krav om ændring af betaling af el efter afregningsmålere.	-	-	»med 6 ugers varsel«
§ 46 a, stk. 1	Udlejers orientering til lejerne når en energikonsulent har udarbejdet energiplan m.v.	-	-	»orientere«
§ 46 d, stk. 1	Udlejer kan meddelelse til lejerne om, at forsyningen med fælles programsignaler i ejendommen ophører.	-	-	»med 6 måneders varsel«
§ 48, stk. 2	Udlejers varsling af lejeforhøjelse pga. det lejedes værdi.	Ja	-	-
§ 48, stk. 3	Lejers skriftlige indsigelse mod udlejers varsling af lejeforhøjelse	Ja	-	-
§ 50, stk. 4	Udlejers krav om lejeforhøjelse pga. forøgede ejendomsskatter	Ja	-	-
§ 50, stk. 5	Lejers skriftlige indsigelse mod lejeforhøjelser grundet skatter/afgifter	Ja	-	-
§ 52, stk. 2	Udlejers meddelelse om nedsættelse af lejen.	Ja	-	-
§ 53, stk. 2	Lejeforhøjelse grundet trappeleje (kontrakter indgået før 1. juli 2015) og nettoprisindeksregulering	Ja	-	-
§ 53, stk. 6	Meddelelse om lejeforhøjelse i lejemål omfattet af § 53, stk. 3-5.	Ja	-	-
§ 53 a, stk. 6	Meddelelse om lejeforhøjelse.	Ja	-	-
§ 53 a, stk. 7	Lejers indsigelse mod lejeforhøjelse efter stk. 6.	Ja	-	-
§ 55, stk. 1	Varsel af iværksættelse af arbejde i det lejede.	-	-	»med 6 uges varsel«
§ 58 a, stk. 9	Meddelelse om senere lejeforhøjelser, der udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten.	Ja	-	-
§ 59, stk. 1	Fremsendelse af oplysninger om forbedringsarbejders art mv., jf. LL § 59a, stk. 2.	-	Ja	-
§ 59, stk. 2	Udlejers krav om lejeforhøjelse ved forbedringer, jf. § 58.	Ja	-	-

§ 59, stk. 5	Lejers skriftlige indsigelse mod lejeforhøjelser grundet forbedringer foretaget af udlejer.	Ja	-	-
§ 60, stk. 2	Gennemførelse af lejeforhøjelse ved gårdrydning.	Ja	-	-
§ 61, stk. 2	Lejeforhøjelse ved tilslutning til kollektiv varmeforsyning.	Ja	-	-
§ 62	Udlejers råderet over kælder og loftsrum.	-	-	»med 6 ugers varsel«
§ 62 a, stk. 2	Lejers meddelelse til udlejer om påtænkte forbedringsarbejder.	-	Ja	-
§ 62 a, stk. 3	Udlejers indsigelse mod lejers anmeldte forbedringsarbejder.	Ja	-	-
§ 62 b, stk. 1	Lejer og udlejers aftale om forbedringsarbejder i lejlighed.	Ja	-	-
§ 62 b, stk. 2	Udlejers orientering af lejer om mulighed for forhåndsgodkendelse mv.	-	-	»orientere«
§ 64, stk. 5	Udlejers anmodning om oplysninger om der er en beboerrepræsentation.	-	-	»anmode«
§ 65, stk. 2	Udlejers indkaldelse af beboerrepræsentation til møde om forbedringsarbejder.	Ja	-	-
§ 65, stk. 3	Skriftlig indkaldelse af beboerrepræsentation til deltagelse i licitationsforretning.	Ja	-	-
§ 69, stk. 3	Lejers kopi af fremlejeaftalen til udlejer.	-	-	»tilstille«
§ 70, stk. 4	Lejers kopi af fremlejeaftalen til udlejer.	-	-	»tilstille«
§ 73, stk. 2	Kopi af forhåndsgodkendelse til lejeren.	-	Ja	-
§ 73, stk. 3	Udlejers meddelelse om gennemgribende modernisering af lejemål.	-	-	»straks meddele«
§ 73, stk. 3 (fortsat)	Fremsendelse af kopi af anmodning til huslejenævnet mv.	-	Ja	-
§ 73, stk. 4	Lejerens meddelelse til udlejer vedrørende gennemførsel af byttet.	-	-	»meddele«
§ 75, stk. 4	Opsigelse ved lejerens død.	-	-	»opsige«
§ 79 a, stk. 2	Udlejers påmindelse ved husordens overtrædelser.	-	-	»påmindelse«
§ 80, stk. 2	Udlejers opfordring til lejer om fraflytning.	-	-	»opfordre«
§ 85, stk. 1	Tilbud til lejer om anden lejlighed.	-	-	»tilbyde«
§ 85, stk. 2	Tilbud til lejer om anden lejlighed.	-	-	»tilbyde«
§ 85 c, stk. 2	Skriftlig orientering af lejer om reglerne i § 85 c, stk. 1, 2. pkt.	Ja (skal afgives inden indgåelse af lejeaftalen)	-	-

§ 86	Lejers opsigelse.	-	-	»opsigelses-varslet«
§ 87, stk. 1	Udlejers opsigelse.	Ja (ikke omfattet af LL § 4, stk. 2 – kan ikke sendes digitalt)	-	-
§ 87, stk. 2	Lejers indsigelse mod opsigelse.	Ja	-	-
§ 90, stk. 1	Lejers meddelelse om godkendelse af opsigelsen ønske om erstatning.	-	-	»meddele«
§ 93, stk. 1	Udlejers hæveadgang.	-	-	»hæve«
§ 93, stk. 1, litra b	Udlejers meddelelse til lejer om misligholdelse	-	-	»indsigelse«
§ 93, stk. 1 litra e	Udlejers meddelelse til lejer om misligholdelse	-	-	»påkrav«
§ 93, stk. 1 litra f	Udlejers meddelelse til lejer om misligholdelse	-	-	»indsigelse«
§ 93, stk. 1 litra j	Udlejers meddelelse til lejer om misligholdelse	-	-	»indsigelse«
§ 93, stk. 2	Udlejers påkrav ved betalingsmisligholdelse (ikke omfattet af LL § 4, stk. 2 – kan ikke sendes digitalt).	Ja	-	-
§ 97, stk. 2	Lejers meddelelse til udlejer om den nye adresse.	-	-	»opgive«
§ 98, stk. 3	Indkaldelse af fraflyttede lejer til fraflytningssyn.	Ja	-	-
§ 98, stk. 4	Fremsendelse af fraflytningsrapport.	-	Ja	-
§ 99, stk. 2	Udlejers retableringskrav.	-	-	»forbehold«
§ 103, stk. 1 og 4	Tilbudspligt.	-	Ja	-

Boligreguleringsloven (oversigt over bestemmelser, der indeholder en pligt til/mulighed for kommunikation mellem udlejer og lejer)[4]

Bestemmelse	Indholdsbeskrivelse	Skriftligheds-krav (skriftlighedskravet fremgår direkte af lovgivningen)	Ikke meddeles på andre måder end skriftligt[5]	Meddelelses-pligt – ikke krav om skriftlighed[6] (anvendt formulering i lovtekst angivet)
§ 5, stk. 4, 1. pkt.	Udlejers orienteringspligt ved 1. udlejning af et lejemål efter BRL § 5, stk. 2	-	-	»orientere«
§ 7, stk. 4, 1. pkt.	Udlejers orientering om erstatningsbolig, jf. BRL § 26	-	-	»underrette«
§ 9 a, stk. 2, 1. pkt. § 9a stk. 3, 1. pkt.	Udlejers meddelelse om beslutning om nettoprisregulering Krav om lejeforhøjelse som følge af nettoprisregulering	Ja	-	-
§ 12, stk. 1	Varsling om lejeforhøjelse til lejerne (uden beboerrepræsentation).	Ja	-	-
§ 12, stk. 2	Lejers indsigelse mod lejeforhøjelsen.	Ja	-	-
§ 13, stk. 1	Varsling om lejeforhøjelse til lejerne (med beboerrepræsentation).	Ja		
§ 13, stk. 2	Udlejers varsling af lejeforhøjelsen overfor beboerrepræsentationen.	-	Ja	-
§ 13, stk. 3	Beboerrepræsentationens krav om redegørelse om nærmere supplerende oplysninger mv.	Ja	-	-
§ 13, stk. 4	Beboerrepræsentationens meddelelse om at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen.	Ja	-	-
§ 13, stk. 5/stk. 6	Udlejers meddelelse om at oppebære lejeforhøjelsen.	-	Ja	-
§ 13 a	Udlejers meddelelse om lejeforhøjelse grundet afsætning til §§ 18, 18 b og lejelovens § 22.	Ja	-	-
§ 18 a, stk. 1	Udlejers indkaldelse beboerrepræsentationen til møde	-	-	»indkalde«

[4] Listen forholder sig alene til forholdet mellem udlejer og lejer/beboerrepræsentationen, hvor denne repræsenterer lejerne. Ikke kommunikation mellem fx udlejer/lejer og huslejenævn, domstole, Grundejernes Investeringsfond eller kommunalbestyrelsen (jf. fx § 49, stk. 3), da sådanne meddelelser ikke er omfattet af LL § 4, stk. 2.

[5] LL § 4, stk. 2 omfatter kommunikation, hvor »… der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt«. Denne kolonne omfatter meddelelser, hvor der ikke i lovgivningen er et direkte skriftlighedskrav; men hvor meddelelsen forudsætningsvis ikke kan gives mundtligt.

[6] I den situation er der alene spørgsmål om, at den, der har pligten til at give meddelelsen, kan dokumentere at meddelelsen er afgivet. Og forholdet er ikke omfattet af LL § 4, stk. 2. I praksis vil disse meddelelser oftest gives skriftligt- og det kan ske via mail uden aftale. I det omfang parterne har aftalt, at en meddelelse, der ikke efter loven skal være skriftlig, skal afgives skriftligt (for at få retsvirkning), kan dette medføre, at forholdet bliver omfattet af LL § 4, stk. 2.

	om udarbejdelse/revision vedligeholdelsesplanen.			
§ 22 b, stk. 2	Udlejers underretning om udgifter der er afholdt, og hvilke beløb der kræves udbetalt fra § 18 b-konto	-	Ja	-
§ 23, stk. 1, 1. pkt.	Udlejers varsling om iværksættelse af forbedringer (uden beboerrepræsentation).	Ja	-	-
§ 23, stk. 2	Lejers indsigelse mod iværksættelse af forbedringer	Ja	-	-
§ 24, stk. 1, 1. pkt.	Udlejers varsel til beboerrepræsentationen om iværksættelse af forbedringer	Ja	-	-
§ 24, stk. 2	Udlejers meddelelse til lejerne i de lejeboliger som ønskes forbedret	-	Ja	-
§ 24, stk. 3	Beboerrepræsentationens indsigelse mod kravet om forbedring.	Ja	-	-
§ 26, stk. 1, 1. pkt.	Udlejers underretning om at lejer kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig.	-	-	»underrette«
§ 26, stk. 2	Lejers varsling om at få tilbudt en anden passende bolig.	-	-	»tilbyde«
§ 26, stk. 3	Lejers indsigelse om at den anden bolig ikke opfylder betingelserne efter stk. 2.	-	-	»indsigelse«
§ 27, stk. 3	Udlejers krav om lejeforhøjelse (henvisning til reglerne i §§ 12-13).	Ja	-	-
§ 27, stk. 4	Udlejers krav om foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af overslag af udgifter til forbedring.	-	Ja	-
§ 29, stk. 3	Udlejers krav om lejeforhøjelse efter § 29, stk. (henvisning til reglerne i LL §§ 50-51).	Ja	-	-
§ 29, stk. 4	Udlejers krav om lejeforhøjelse efter reglerne i byfornyelsesloven.	Ja	-	-
§ 29 c	Udlejers krav om lejeforhøjelse og udlejers krav om lejeforhøjelse (henvisning til reglerne i LL § 48).	Ja	-	-
§ 52 a, stk. 2	Lejerens underretning om husstands størrelse/forøget husstand.	-	-	Ja
§ 52 b, stk. 5	Udlejers påkrav om at bringe en overskridelse af beboermaksimum til ophør (meddelelsespligt – ikke krav om skriftlighed)	-	-	»påkrav«