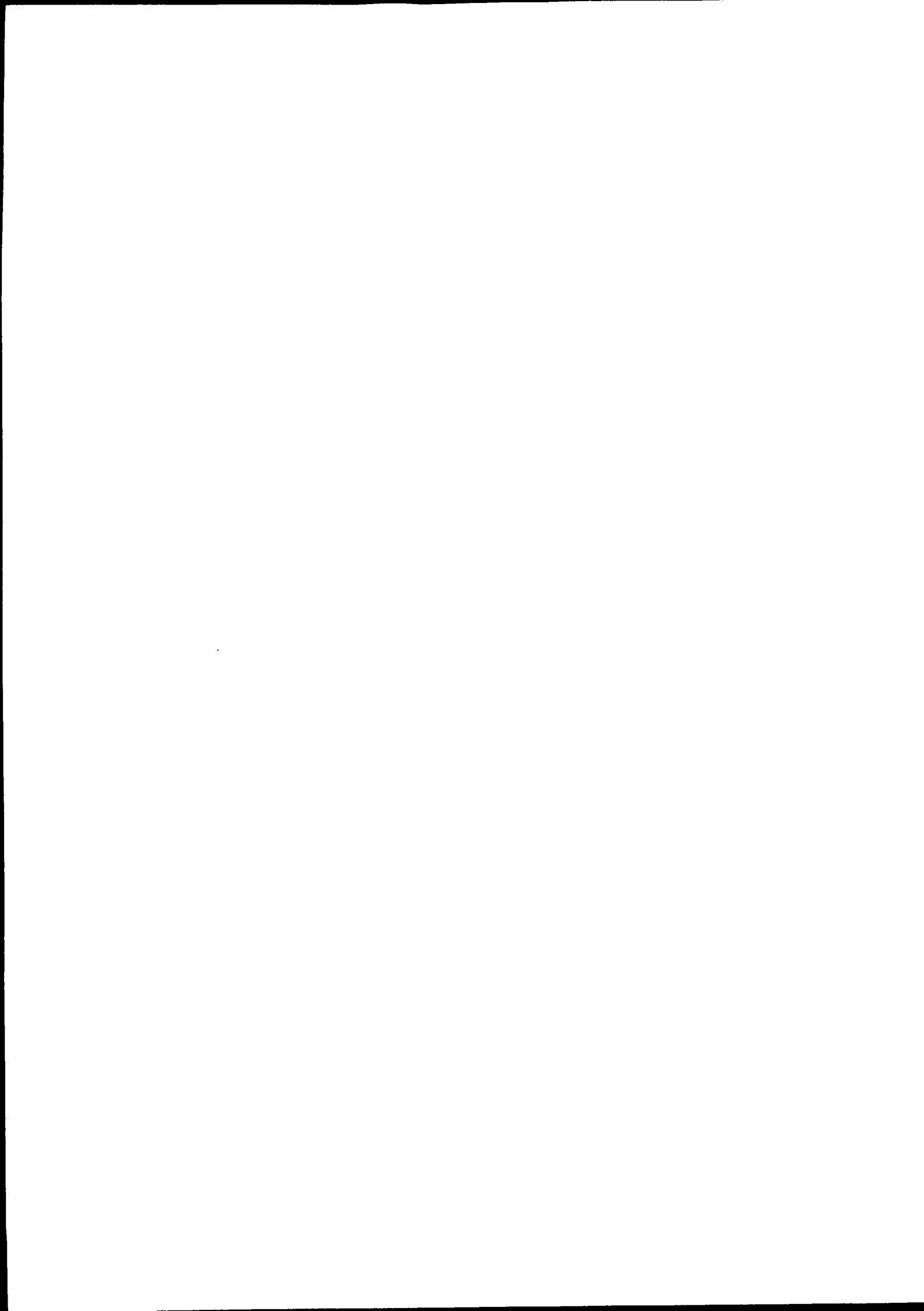


Forslag til Lov om lejeaftaler

<i>Kapitel 1 – Indledende bestemmelser</i>	
Lovens anvendelsesområde	§ 1.1.-§ 1.2.
Definitioner	§ 1.3.-§ 1.4.
Lovens fravigelighed	§ 1.5.
Forbud mod dusor	§ 1.6.
<i>Kapitel 2 – Lejeaftalen</i>	
Skriftlighed	§ 2.1.-§ 2.2.
Blanketter	§ 2.3.
Udlejersens oplysningspligt	§ 2.4.-§ 2.10.
<i>Kapitel 3 – Lejerens indflyning</i>	§ 3.1.-§ 3.2.
<i>Kapitel 4 – Mangler ved det lejede</i>	
Faktiske mangler	§ 4.1.-§ 4.4.
Retlige mangler	§ 4.5.-§ 4.6.
Umuligt at opfylde aftalen	§ 4.7.
<i>Kapitel 5 – Lejens fastsættelse og regulering</i>	
A. Definitioner og anvendelsesområde	§ 5.1.-§ 5.5.
B. Fri leje	§ 5.6.
C. Det lejedes værdi	
1. Alm. regler	§ 5.7.-§ 5.10.
2. Skatter, afgifter m.v.	§ 5.11.-§ 5.14.
3. Indeksfinansieret boligbyggeri	§ 5.15.-§ 5.17.
D. Midlertidigt regulerede lejeaftaler	
1. Omkostningsbestemt leje	§ 5.18.-§ 5.26.
2. Gennemgribende forbedrede lejemål	§ 5.26.a.
3. Varsling og fordeling af lejeforhøjelse m.v.	§ 5.27.-5.31.
4. Tilbagebetaling af for meget betalt leje	§ 5.32.
<i>Kapitel 6 – Betaling af leje og andre ydelser</i>	
A. Betaling af leje	§ 6.1.-§ 6.3.
B. Betaling af varme og vand m.v.	§ 6.4.
1. Forbrugsregnskab	§ 6.5.-§ 6.7.
2. Fejl m.v. i forbrugsregnskabet	§ 6.7.a.
3. Regnskabsperioden	§ 6.8.
4. Fordeling af forbrugsudgifter lejerne	§ 6.9.-§ 6.11.
5. Betaling af a conto-bidrag	§ 6.12.-§ 6.14.
6. Lejerens indsigelser mod forbrugsregnskabet	§ 6.15.
C. Fællesantenne og elektronisk kommunikation	§ 6.16.-§ 6.17.
<i>Kapitel 7 – Lejerens pligter i lejeperioden</i>	
A. Betaling af leje og andre pligtige pengeydelse	§ 7.1.
B. Lejrens brug af det lejede	§ 7.2.-§ 7.3.a.
C. Overholdelse af god skik og orden	§ 7.4.-7.6.
D. Pligt til at give udlejeren adgang til det lejede	§ 7.7.-§ 7.11.
<i>Kapitel 8 – Udlejerens hovedforpligtelser i lejeperioden</i>	
A. Overladelser af det lejede til lejerne	§ 8.1.
B. Vedligeholdelsespligt	§ 8.2.-§ 8.5.
C. Opretholdelse af god skik og orden	§ 8.6.
<i>Kapitel 9 – Udlejerens ensidige forbedringer</i>	
Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse	§ 9.1.
Lejeforhøjelse som følge af forbedringer	§ 9.2.-§ 9.3.
Erstatningsbolig	§ 9.4.-§ 9.5.
Udlejersens udførelse af forbedringsarbejder	§ 9.6.
Tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg	§ 9.7.
<i>Kapitel 10 – Lejerens ensidige installationer og forbedringer</i>	§ 10.1.-§ 10.4.



Kapitel 11 – Lejeforholdets varighed og opsigelse

A. Tidsbegrænsede lejeaftaler	§ 11.1.
B Andre lejeaftaler	
1. Lejerens opsigelsesret	§ 11.2.
2. Udlejerens opsigelsesret	§ 11.3.-§ 11.9.a.
3. Opsigelsesvarsel	§ 11.10.
4. Formkrav til udlejerens opsigelse	§ 11.11.
5. Lejerens indsigelser mod udlejerens opsigelse	§ 11.12.
C. Opsigelse ved udlejerens død	§ 11.13.

Kapitel 12 – Ophævelse af lejeaftalen

1. Lejerens ret til at hæve	§ 12.1.
2. Udlejerens ret til at hæve	§ 12.2.

Kapitel 13 – Lejerens fraflytning

Fraflytningstidspunktet	§ 13.1.-§ 13.2.
Adgang til bcsigtigelse	§ 13.3.
Det lejedes stand ved fraflytning	§ 13.4.-§ 13.5.

<i>Kapitel 13.a. – Udlejerens tabsbegrænsningspligt</i>	§ 13.a.1.
---	-----------

Kapitel 14 – Succession i lejeaftalen

A. Succession på udlejersiden	§ 14.1.
B. Succession på lejersiden	
1. Fremleje	§ 14.2.-§ 14.4.
2. Bytte	§ 14.5.-§ 14.6.
3. Lejerens død, sygdom m.v.	§ 14.7.
4. Lejerens skilsmisse, separation m.v.	§ 14.8.

<i>Kapitel 15 – Beboerrepræsentation</i>	§ 15.1.-§ 15.4.
--	-----------------

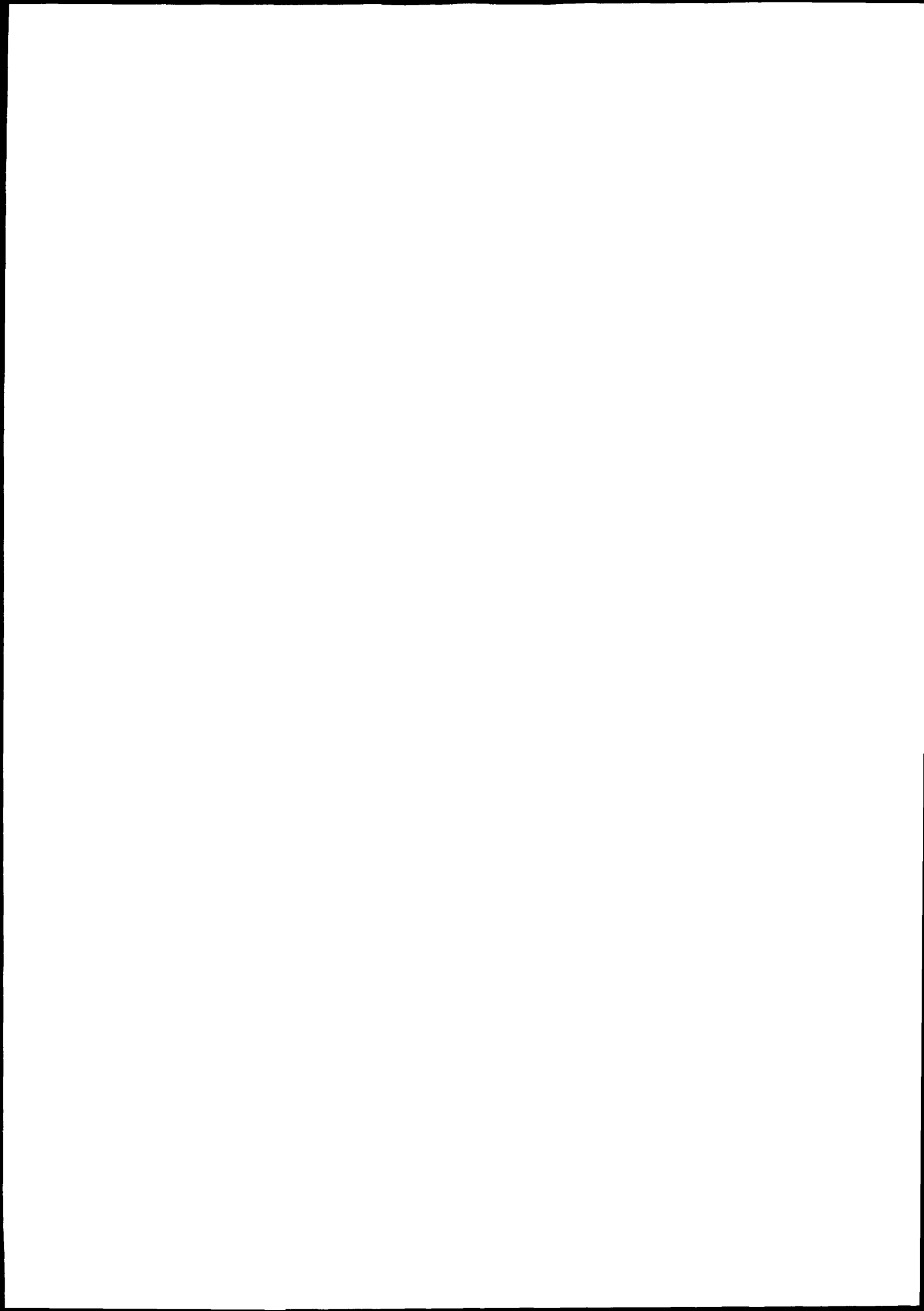
Kapitel 16 – Huslejenævn

Nedsættelse, sammenæstning m.v.	§ 16.1.-§ 16.4.
Kompetence	§ 16.5.-§ 16.6.
Sagsbehandling	§ 16.7.-§ 16.12.
Domstolsprøvelse	§ 16.13.
Beboerrepræsentation	§ 16.14.

<i>Kapitel 17 – Straffebestemmelser</i>	§ 17.1.
---	---------

<i>Kapitel 18 – Ikrafttræden m.v.</i>	
---	--

Ændringer i anden lovgivning (processuelle bestemmelser)



Forslag til Lov om lejeaftaler

Kapitel 1 – Indledende bestemmelser Lovens anvendelsesområde

§ 1.1. Loven gælder for aftaler om leje – herunder fremleje – af hus eller husrum.

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

Stk. 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til andet end beboelse. §§ 5.6.-5.32. og §§ 9.2.-9.3. gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

§ 1.2. Loven gælder ikke:

- 1) for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster,
- 2) i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning,
- 3) når lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten,
- 4) når lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selv-ejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af kommunernes lønningssævn,
- 5) for leje af boliger, som er omfattet af § 1 i lov om leje af almene boliger,
- 6) for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. og
- 7) for leje af ustottede private plejeboliger.

Stk. 2. Reglerne i kapitel 5 gælder i det omfang dette følger af §§ 5.1.-5.5.

Definitioner

§ 1.3. I denne lov forstås ved

- 1) *Pligtig pengeydelse*: Krav, der udspringer af denne lov eller af lejeaftalen.
- 2) *Husstand*: Som lejers husstand anses:
 - a) lejer selv og dennes ægtefælle eller samlever,
 - b) de i litra a nævnte personers børn, plejebørn og børnebørn, når disse har bopæl i lejligheden og
 - c) de i litra a nævnte personers forældre og søskende, når de har bopæl i lejligheden.

De i litra c nævnte personer anses dog kun for hørende til lejers husstand, hvis det samlede antal beboere i lejligheden ikke overstiger antallet af beboelsesrum.

- 3) *Konjunkturregulering*: Beløb og satser, der i loven er angivet i 2005-niveau og undergivet konjunkturregulering, reguleres for 2005 og fremover efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året for det finansår, reguleringen vedrører. Beløb og satser afrundes efter reguleringen til nærmeste hele kronebeløb.
- 4) *Markedsleje*: Den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på opsigelsestidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse,

størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

§ 1.4. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i forhold til reglerne i kapitel 5.D. som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligledes i forhold til reglerne i kapitel 5.D. som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 gælder ikke for lejeforhold som nævnt i § 5.4., stk. 1, nr. 2.

Lovens fravigelighed

§ 1.5. Følgende bestemmelser kan ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for lejerens: § ... [udfyldes senere. Samme fravigelighed som hidtil.]

Forbud mod dusør

§ 1.6. Ved udlejning, ved formidling af lejeforhold eller ved bytning, afståelse eller lignende af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejerens eller at betinge sig, at lejerens indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Udlejer kan dog opkræve ventelistegebyr for boligsøgende.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for afståelse af en igangværende forretning knyttet til lejermålet eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra tidspunktet for betalingen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Stk. 4. Anden retshandel indgået i strid med stk. 1, er ugyldig. Lejerens kan kræve erstatning for tab, der følger af retshandlen.

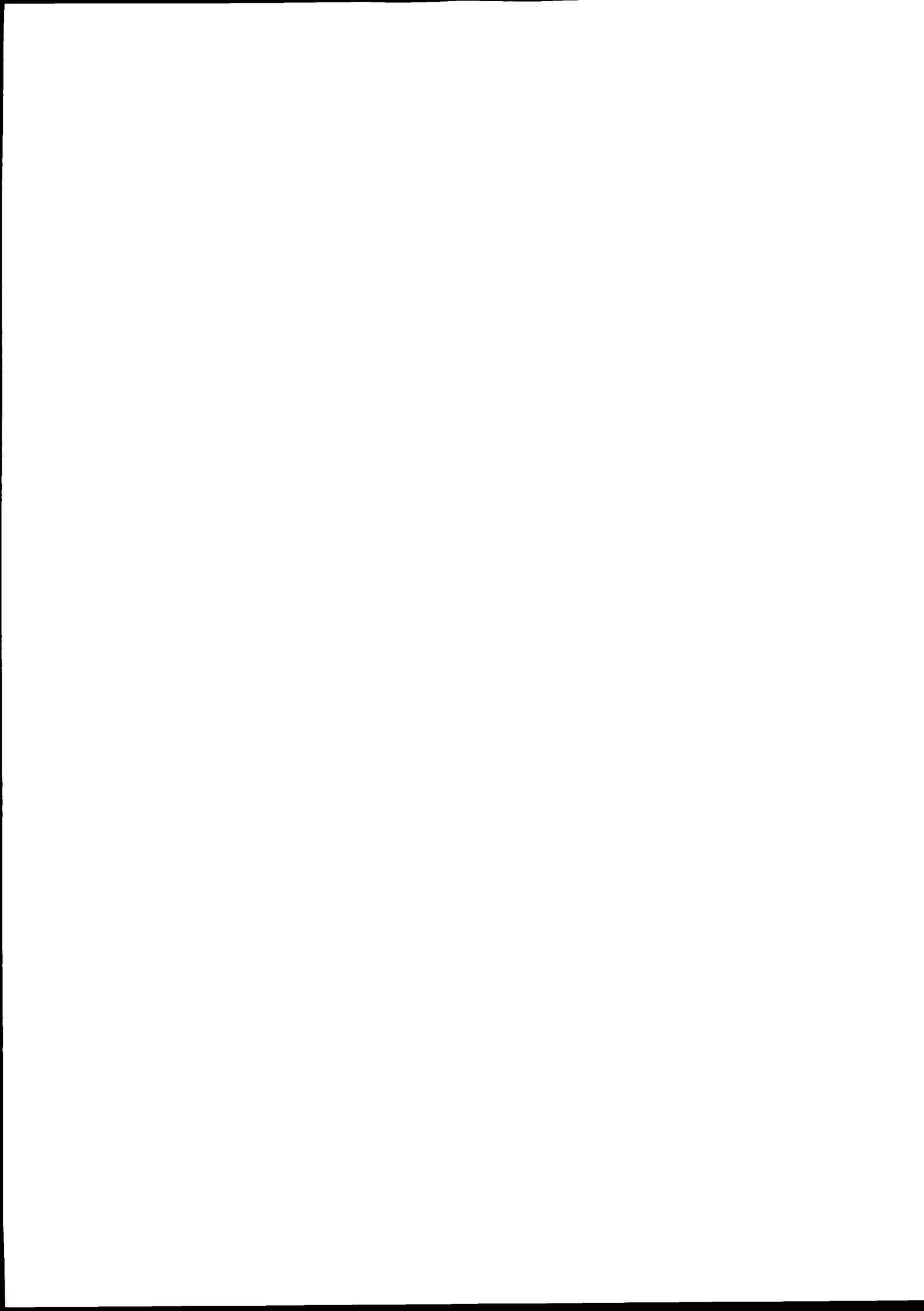
Kapitel 2 – Lejeaftalen Skriftlighed

§ 2.1. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, fastsættes den efter reglerne i kapitel 5.

§ 2.2. Hvis udlejer og lejer eller udlejer og beboerrepræsentation ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der i denne lov stilles krav om skriftlighed eller foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales skriftligt mellem parterne. Denne aftale kan til enhver tid opsiges skriftligt eller på den efter 1. pkt. aftalte måde uden varsel. Opsigelsen har virkning for meddelelser, der er afsendt efter at opsigelsen er kommet frem. Det kan ikke



aftales, at meddelelser efter § 11.11., § 11.12. og § 12.2., stk. 1, litra a, afgives som digitale dokumenter.

Blanketter

§ 2.3. Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede.

Udlejers oplysningspligt

§ 2.4. Ønsker udlejeren, at lejen skal fastsættes som markedsleje efter § 5.6., stk. 1, skal dette fremgå af lejeaftalen.

Stk. 2. Ønsker udlejeren, at lejen i gennemgribende forbedrede lejemål, jf. § 5.26.a., stk. 1, skal fastsættes efter det lejedes værdi, jf. § 5.8., skal dette fremgå af lejeaftalen.

§ 2.5. Ønsker udlejeren at opkræve en leje, der reguleres efter nettoprisindeks, jf. § 5.6., stk. 3, § 5.7., stk. 1-3, eller § 5.26.a., stk. 1, skal dette fremgå af lejeaftalen med angivelse af den bestemmelse i loven, der hjemler indeksreguleringen.

Stk. 2. Det kan aftales, at regulering af lejen efter nettoprisindeks, jf. stk. 1, skal kunne opsiges med 6 ugers varsel, hvis lejen ifølge nettoprisindeksreguleringen bliver væsentligt lavere eller væsentligt højere end, hvad der ville følge af de regler i kapitel 5, som ville have været gældende for lejeaftalen, hvis der ikke havde været aftalt indeksregulering. En aftale som nævnt i 1. pkt. skal for at være gyldig fremgå af lejeaftalen, og såvel udlejeren som lejeren skal kunne opsiges aftalen om nettoprisindeksreguleringen.

§ 2.6. For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejeren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

§ 2.7. For lokaler som nævnt i § 1.1., stk. 3, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter, der ud over brøndsels indgår i varmeregnskabet, medmindre udgifterne følger af lovens regler. Oplysningerne skal fordeles på beboelsesdelen henholdsvis den øvrige del af lokaliteterne. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

§ 2.8. Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 5.20., stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 5.21. samt i aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 5.21., stk. 2.

Stk. 2. Udlejeren skal i lejeaftalen oplyse, om der er foretaget forbedringsarbejder, der vil kunne udløse forhøjelse af lejen, jf. § 5.18., stk. 1, in fine, og § 5.26.a., samt i lejeaftalen skønsmæssigt angive størrelsen af den leje, der vil kunne kræves efter forhøjelsen. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve den pågældende forbedringsforhøjelse.

Stk. 3. Udlejeren skal i lejeaftalen oplyse, hvornår der senest er varslet omkostningsbestemt leje efter reglerne i kapitel 5.D.3.

§ 2.9. Ved lejeaftalens indgåelse kan udlejeren og lejeren aftale, de forbedringer, som udlejeren, jf. kapitel 9, og lejeren, jf. § 10.3., inden for de første tre år af lejeaftalens varighed skal foretage af de lokaliteter, som lejeaftalen omhandler. Aftalen er kun gyldig, hvis den fremgår af lejeaftalen. Udlejeren kan kun kræve lejeforhøjelse og lejeren kan kun kræve godtgørelse som følge af forbedringerne, hvis dette er aftalt i lejeaftalen.

Stk. 2. Er der indgået aftale, som nævnt i stk. 1, kan hverken udlejeren eller lejeren foretage forbedringer ud over det aftalte inden for de første tre år af lejeaftalens varighed.

Stk. 3. Udlejeren kan dog uanset stk. 1 og 2 foretage forbedringer, jf. kapitel 9, når tilsvarende forbedringer samtidig foretages i andre lejligheder i ejendommen.

§ 2.10. For lejemål, som er ombygget efter lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 om privat byfornyelse med senere ændring, eller efter kapitel 5 i lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter disse love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til disse love. Såfremt der efter samme love ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalings terminer i den resterende del af tilskudsperioden.

Stk. 2. Har udlejeren undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i de i stk. 1 nævnte love. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 1.6., stk. 3, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel 3 – Lejers indflytning

§ 3.1. Udlejeren skal stille det lejede til lejers rådighed i den aftalte stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden.

Stk. 2. Såfremt udlejeren sammen med lejeren i forbindelse med indflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, og der på grundlag af gennemgangen udarbejdes en indflytningsrapport, skal lejeren have tilsendt kopi deraf.

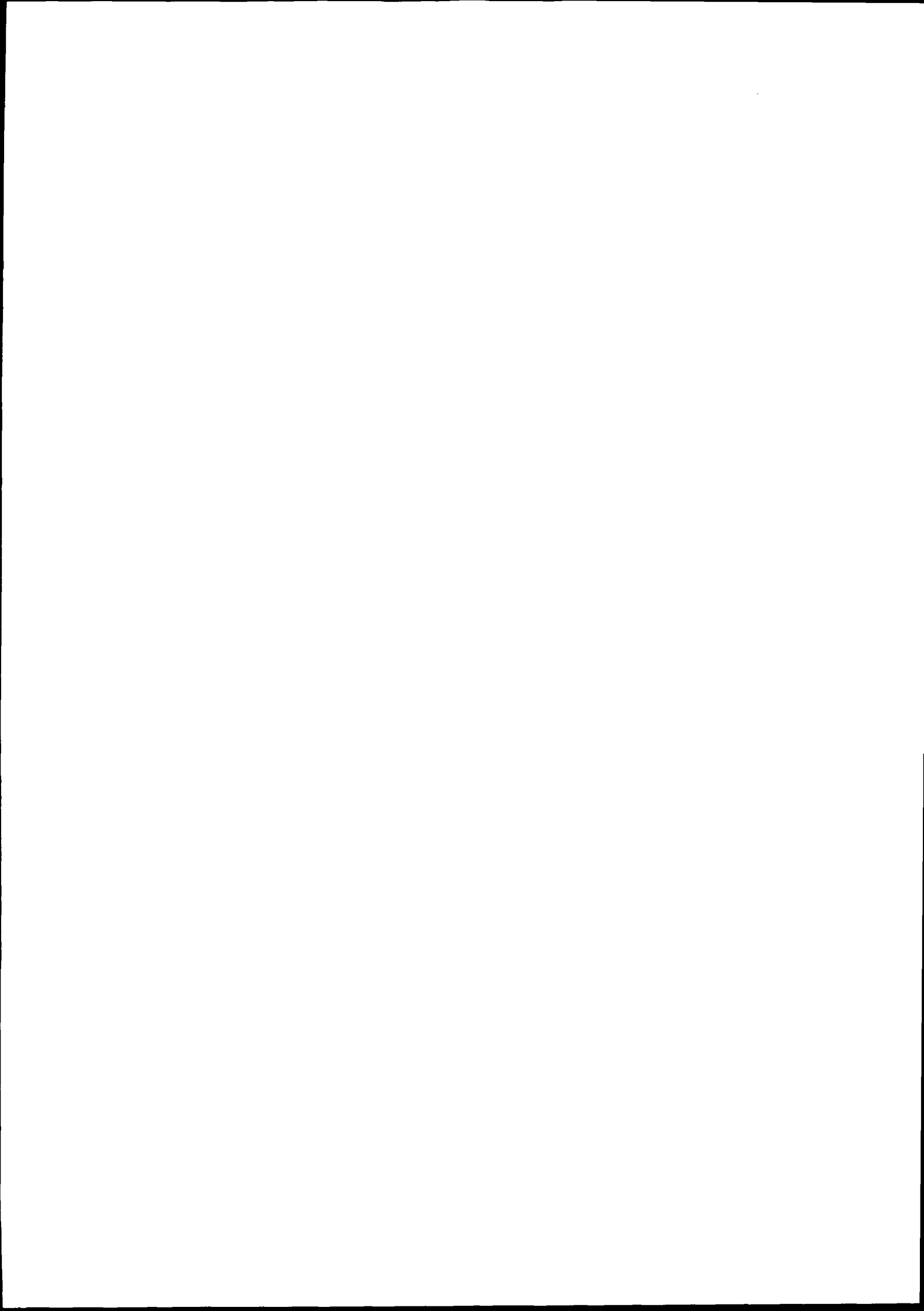
§ 3.2. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagesetidspunktet ikke aftalt, kan lejeren til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen. Er det lejede fuldført, inden lejeren har hævet lejeaftalen, kan lejeren ikke påberåbe sig forsinkelsen som grund for ophævelse.

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

Kapitel 4 – Mangler ved det lejede

Faktiske mangler

§ 4.1. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets beståen i den stand, som lejeren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav



derom, kan lejerens selv afhjælpe den for udlejerens regning.

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

§ 4.2. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 4.1., og afhjælper udlejerens ikke straks mangelen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejerens hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejerens har handlet svigagtigt.

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

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

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

Rettlige mangler

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

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

Stk. 3. Reglen i § 4.4. finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 4.6. Bringes et lejeforhold – bortset fra de i § 4.5. nævnte tilfælde – til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerens kræve erstatning af udlejerens.

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

Umuligt at opfylde aftalen

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

Kapitel 5 – Lejens fastsættelse og regulering

A. Definitioner og anvendelsesområde

§ 5.1. Fastsættelsen af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og regulering af lejen i lejeperioden sker efter reglerne i dette kapitel og efter et af følgende principper:

- 1) fri leje (markedsleje), jf. § 5.2.
- 2) midlertidigt reguleret leje (omkostningsbestemt leje), jf. § 5.3., jf. § 5.4. eller

3) det lejedes værdi, jf. § 5.5.

§ 5.2. Reglerne i § 5.6. om *fri leje (markedsleje)* finder kun anvendelse på aftaler om leje af

- 1) beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991,
- 2) beboelseslejligheder, der senest inden den 31. december 1991 lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål,
- 3) en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse eller
- 4) lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.

§ 5.3. For lejeaftaler i kommuner med *midlertidigt reguleret leje* (omkostningsbestemt leje) gælder reglerne i § 5.18.-§ 5.32, jf. dog § 5.4.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte regler finder kun anvendelse i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at de skal være gældende. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning efter 1. pkt., når behovet for lejeboliger i kommunen tilsiger det. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke længere skal gælde i kommunen. Kommunalbestyrelsen skal beslutte, at reglerne ikke længere skal gælde i kommunen, når behovet for lejeboliger i kommunen ikke længere tilsiger, at reglerne er gældende. Kommunalbestyrelsen foretager hvert fjerde år en vurdering af behovet for lejeboliger i kommunen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter 2.-5. pkt. skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen for offentliggørelsen i Statstidende.

§ 5.4. Reglerne i §§ 5.18.- 5.32. om midlertidigt reguleret leje gælder ikke for

- 1) lejeforhold med *fri leje*, jf. § 5.2., nr. 1-5,
- 2) "*80/20-ejendomme*": lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse,
- 3) *Enkeltværelser*: lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebod,
- 4) "*små-ejendomme*": lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, samt lejeforhold i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, hvor der den 1. januar 1995 i ejendommen var 6 eller færre beboelseslejligheder, som var udlejet af andelsboligforeningen,
- 5) lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af

- a) en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,
- b) en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller
- c) en kommune eller en amtskommune, når boligerne er almene ældreboliger

§ 5.5. Reglerne i § 5.7. - § 5.17. om *det lejedes værdi* finder anvendelse for lejeaftaler, der hverken er omfattet af § 5.2. eller af § 5.3., jf. § 5.4. Endvidere gælder reglerne



ne for gennemgribende forbedrede lejemål idet omfang, det følger af § 5.26.a.

B. Fri leje

§ 5.6. For lejeaftaler omfattet af denne bestemmelse, jf. § 5.2. fastsættes lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden ved parternes aftale. Er intet aftalt, fastsættes lejen til markedslejen.

Stk. 2. Medmindre andet er aftalt, jf. stk. 1 og 3, kan hver part i lejeforholdet i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Vil lejeren ikke godkende udlejerens skriftlige krav om lejeforhøjelse, skal lejeren skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet, senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 3. Lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 4. Hvis en aftale om nettoprisindeksregulering efter stk. 1. opsiges, jf. § 2.5., stk. 2, fastsættes lejen for fremtiden til markedslejen, jf. stk. 1, 2. pkt. og stk. 2, medmindre andet er aftalt.

C. Det lejedes værdi

1. Alm. regler

§ 5.7. For lejeaftaler omfattet af §§ 5.7.-5.17., jf. § 5.5., kan regulering af lejen efter aftale ske efter nettoprisindeks, jf. stk. 2, i stedet for efter det lejedes værdi, jf. §§ 5.8.-5.17. Er intet aftalt, gælder reglerne i §§ 5.8.-5.17.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren. Reglerne i kapitel 9 finder anvendelse. Lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i §§ 5.8.-5.17. Vil lejeren ikke godkende fastsættelsen af startlejens størrelse efter 2. pkt., skal han senest 1 år efter lejeaftalens indgåelse indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet træffer afgørelser om startlejens størrelse efter §§ 5.8.-5.17. Frem sætter lejeren ikke indsigelse inden den i 1. pkt. nævnte frist, anses den aftalte startleje for fastsat til det lejedes værdi.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende udlejerens beregning af den indekstilregulerede leje, skal han senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham, indbringe sagen for huslejenævnet.

Stk. 4. Hvis en aftale om nettoprisindeksregulering efter stk. 1, opsiges, jf. § 2.5., stk. 2, fastsættes den fremtidige leje efter reglerne i kapitel V.C. om det lejedes værdi.

§ 5.8. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren – efter forinden i en periode på 3 uger at have givet beboerrepræsentanterne adgang til at ytre sig – forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) lejeforhøjelser aftalt efter § 5.6., forbedringer efter [afløseren for Brl. § 46 a, stk. 3], og forbedringer, der er særskilt aftalt mellem udlejeren og lejeren, efter at lejeaftalen er indgået,
- 2) lejeforhøjelser efter [afløseren for LL § 63 b] og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af [afløseren for § 63 a],

3) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60. stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,

5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,

6) lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og

7) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt. skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål, der er forbedret ifølge en særskilt aftale mellem udlejeren og lejeren, efter at lejeaftalen er indgået, samt lejemål omfattet af § 5.2., nr. 1-5, § 5.15.-§ 5.17., og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor socialministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Stk. 4. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 5.9. Lejeforhøjelse efter § 5.8. kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejeren adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil huslejenævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af huslejenævnet. Tilbagebetaling til lejeren af for meget erlagt leje forren-



tes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Beløbet i 1. pkt. er i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3.

§ 5.10. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 5.8., stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 5.8., stk. 2, nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 4. Sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 5. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af beboerrepræsentanternes udgifter ved sagen.

2. Skatter, afgifter m.v.

§ 5.11. Foroges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en leje-forhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Leje-forhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. Leje-forhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller – hvor der ikke er fastsat nogen leje – lejeværdi. For leje-forhold i ejendomme, hvor reglerne i kapitel 5.D. om midlertidigt regulerede lejeaftaler er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter § 5.27. og § 5.28.

Stk. 3. Leje-forhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Leje-forhøjelsen kan kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om leje-forhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 4. Kravet om leje-forhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5.

Stk. 5. Vil lejeren ikke godkende kravet om leje-forhøjelse eller indeholder kravet ikke de i stk. 4 nævnte oplysninger, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes, eller angiver at kravet ikke indeholder de i stk. 4, nævnte oplysninger. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om leje-forhøjelse, jf. 1. og 2. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om leje-forhøjelse.

§ 5.12. Reglerne i § 5.11. gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 5.11. gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, når bidraget er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en leje-forhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Leje-forhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

Stk. 3. Reglerne i § 5.11. gælder også udgifter til projektmateriale udarbejdet af en byggesagsrådgiver, jf. § 4, stk. 1, 2. og 3. pkt., i lov om privat byfornyelse, såfremt der ikke på baggrund af projektmaterialet indgås aftale om privat byfornyelse. Udlejeren kan, når udgiften er betalt, udligne denne gennem en leje-forhøjelse, der i løbet af 12 måneder har dækket udlejerens udlæg med sædvanlige finansieringsudgifter. Leje-forhøjelsen kan dog alene opkræves med lige store beløb hos de lejere, som i fællesskab med ejeren har udpeget byggesagsrådgiveren efter § 4 i lov om privat byfornyelse, og leje-forhøjelsen bortfalder ved periodens udløb.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 3 finder ligeledes anvendelse for udgifter til dækning af konsulentbistand i henhold til § 4 b, stk. 1. 2. pkt., i lov om privat byfornyelse.

Stk. 5. § 5.11. gælder også, hvis øgede skatter og afgifter skyldes en stigning i ejendommens forbrug.

§ 5.13. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 5.11. og 5.12. nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet fortage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendoms-skat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejeren skal give lejeren skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgifts-nedsættelsen er kommet frem til ham.

Stk. 3. § 5.13. gælder også, hvis reducerede skatter og afgifter skyldes et fald i ejendommens forbrug.

§ 5.14. Ved ændringer i skatter og afgifter, der hver i sær giver grundlag for leje-forhøjelse efter § 5.11. og § 5.12. henholdsvis for lejenedsættelse efter § 5.13., kan udlejeren modregne nye og forøgede skatter og afgifter efter §§ 5.11. og 5.12. i lejerne krav på tilbagebetaling efter § 5.13. Har lejerne efter modregningen et lejenedsættelseskrav, skal der ske lejenedsættelse efter § 5.13., stk. 2. Har udlejeren efter modregningen krav på leje-forhøjelse, varsles denne efter § 5.11., stk. 3.

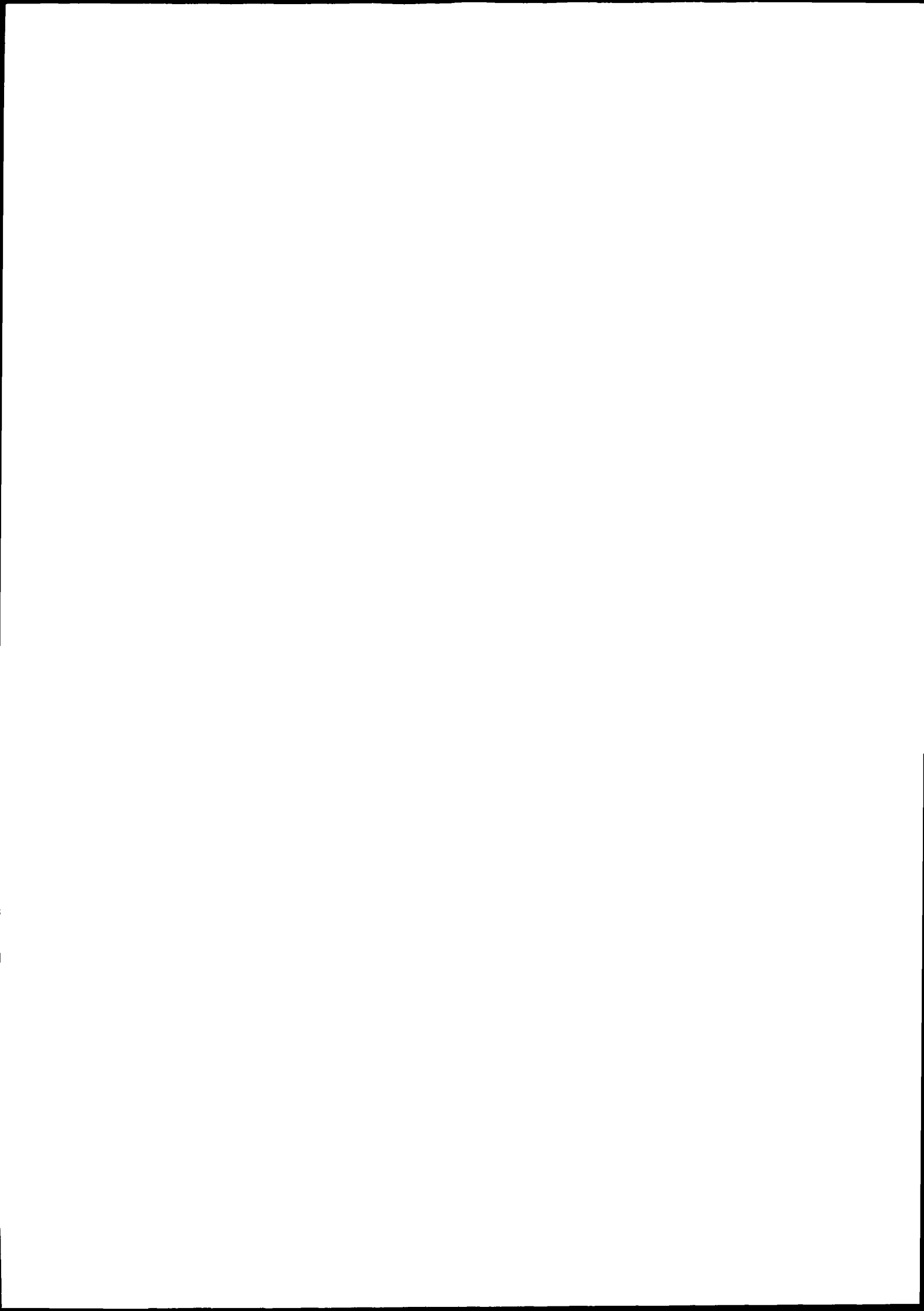
3. Indeksfinansieret boligbyggeri

§ 5.15. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkastningen af ejendommens værdi.

Stk. 2. Som afkastning kan beregnes den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelses-sum efter fradrag af lejerindskud.

Stk. 3. Driftsudgifterne efter stk. 1 og forrentningen efter stk. 2, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres. Regulering kan dog ikke ske af driftsudgifter omfattet af §§ 5.11.-5.14.

Stk. 4. Lejen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.



Stk. 5. Lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 6. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 7. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 7. Vil lederen ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lederen senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 5.16. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan lejen uanset ejendommens finansiering fastsættes til samme beløb, som lovligt kan opkræves efter § 5.15. for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

§ 5.17. §§ 5.8.-5.10. finder ikke anvendelse for lejemaal i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det samme gælder for lejemaal i ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt lejefastsættelsen sker efter § 5.16. eller efter §§ 5.18., 5.21., og § 5.26.a., jf. § 5.20., stk. 4.

D. Midlertidigt regulerede lejeaftaler

1. Omkostningsbestemt leje

§ 5.18. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 5.19., og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 5.20. For lejemaal, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog § 5.26.a.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 3. Reglen i stk. 2 er dog ikke til hinder for, at der i lejemaal, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1.

§ 5.19. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 8.4., § 5.22. og § 5.23.

Stk. 2. Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 5.12., stk. 3 og 4, optages ikke på budgettet.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbudet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 5. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

§ 5.20. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige, hvad der svarer til rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

<i>Ibrugtagelsesår</i>	<i>Pct.</i>
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Stk. 3. I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 5. Er der i perioden 1. januar 1964 - 1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Stk. 7. Til det beregnede afkast kan udlejeren for 1995 og fremover lægge et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8 i lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2005 af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, ved udgangen af 1994. Beløbet efter 1. pkt. konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3.

§ 5.21. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 5.19., og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 5.20., kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.



Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 5.8., stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5.26.a., stk. 6, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 5.20., stk. 4.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Varsling af et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 5.11., hvor afkastet er beregnet efter § 5.20., stk. 2, der medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 76 kr. pr. m² bruttoctageareal, kan kun ske, hvis udlejeren senest samtidig med varslingen underretter lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 9.4., stk. 2-4 finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3.

Stk. 5. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 2.8., stk. 1, omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 5.32. finder tilsvarende anvendelse.

§ 5.22. Som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejeren afsætte 37,00 kr. pr. m² bruttoctageareal årligt på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. I ejendomme, der er taget i brug før 1964, skal udlejeren afsætte 44,00 kr. pr. m² årligt på kontoen. Beløbet efter 1. og 2. pkt. forøges pr. 1. januar 1995 med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoctageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 5.19., ved udgangen af 1994. For ejendomme, der ikke er omfattet af § 5.23., forøges den årlige afsætning dog med 2/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoctageareal for ejendommene til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 5.19., ved udgangen af 1994. Beløbene efter 1. og 2. pkt. er opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Har ejendommen lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Stk. 3. Har lejeren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde ejendommen, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt. Har lejeren overtaget hele udlejerens vedligeholdelsespligt, skal der ikke foretages afsætning.

Stk. 4. Såfremt de beløb, der er afsat efter stk. 1 til vedligeholdelse og opretning, ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen i løbet af 5 år, kan udlejeren med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne optage et hertil nødvendigt større beløb på ejendomsbudgettet og på vedligeholdelseskontoen efter stk. 1.

Stk. 5. Udlejeren skal løbende med et halvt års mellemrum fremsende regnskab for kontoen efter stk. 1 med kopi af bilag til beboerrepræsentanterne.

§ 5.23. I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end 2 beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 5.22., afsætte et årligt beløb på 27,50 kr. pr. m². Beløbet efter 1. pkt. forøges den 1. januar i hvert af årene 1995, 1996 og 1997 med 4,00 kr. pr. m² bruttoctageareal. For den del af ejendommen, som vedrører beboelseslejemål, hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til aftale omfatter installationer og bygningsdele som nævnt i den tidligere gældende § 20 i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, forhøjes beløbet i de nævnte år dog kun med henholdsvis 1,50 kr., 1,00 kr. og 1,00 kr. pr. m² bruttoctageareal. Endvidere forøges beløbet efter 1. pkt. yderligere pr. 1. januar 1995 med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoctageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8 i lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2005 af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, ved udgangen af 1994. Beløbet efter 1. pkt. er opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. I 1998 nedsættes beløbet med 1 kr. pr. m². Beløbet efter 1. pkt. kan endvidere forøges efter § 5.25. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. [afløseren for Brl. kapitel III A.]

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse hvor afsætning sker efter [afløseren for overgangsbestemmelsen i Brl. § 66].

Stk. 3. Beløbet afsat efter stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 5.26.

Stk. 4. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole, jf. § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 6. Huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter stk. 1 i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser med fradrag af beløb efter § 5.22., stk. 1, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoctageareal.

§ 5.24. Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 5.23. for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.



Stk. 2. Socialministeren kan fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 5.23.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 kan indbringes for socialministeren.

§ 5.25. Udlejeren kan forøge de beløb, der afsættes efter § 5.23., stk. 1, hvis det er nødvendigt for at gennemføre en 5-årig vedligeholdelsesplan.

Stk. 2. Betingelsen for at forøge beløbet efter stk. 1 er, at udlejer og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har vedtaget en 5-årig vedligeholdelsesplan, som udtrykkeligt angiver, hvilke arbejder der skal udføres, og størrelsen af den nødvendige forøgelse samt en tidsplan herfor. Når parterne har vedtaget planen, skal udlejer sørge for at tilsende Grundejernes Investeringsfond et eksemplar med vedlagt dokumentation for, at parterne har vedtaget planen.

Stk. 3. Undlader udlejeren helt eller delvis at udføre de aftalte vedligeholdelsesarbejder, nedsættes forøgelsen forholdsmæssigt. Forøgelsen bortfalder, når vedligeholdelsesplanen er gennemført. Såfremt der er gennemført forøgelse af afsætningsbeløbet efter stk. 1 og de i planen aftalte arbejder ikke udføres, kan huslejenævnet, jf. stk. 5, bestemme, at den lejeforhøjelse, der måtte være opkrævet som følge af den forøgede afsætning, skal tilbagebetales til lejerne. Er beløbet indbetalt til en konto i Grundejernes Investeringsfond, skal tilbagebetaling ske ved frigivelse af midler herfra.

Stk. 4. Skifter ejendommen ejer, videreføres vedligeholdelsesplanen af den nye ejer i overensstemmelse med aftalen med lejerne efter stk. 2.

Stk. 5. Tvister imellem udlejer og lejere vedrørende gennemførelse af en vedtagen vedligeholdelsesplan afgøres af huslejenævnet.

§ 5.26. På kontoen efter § 5.22. kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejers pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 8.3., stk. 2, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el.lign.

Stk. 2. Dækkes en udgift ved optagelse af lån, er udlejeren berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelser på kontoen, efterhånden som disse betales.

2. Gennemgribende forbedrede lejemål

§ 5.26.a. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for gennemgribende forbedrede lejemål, jf. stk. 2, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 5.8., stk. 2, jf. dog § 14.5., stk. 3. Udlejer og lejer kan i stedet for lejefastsættelse efter 1. pkt. aftale, at startlejen skal fastsættes efter § 5.18., stk. 1. Udlejer og lejer kan aftale, at regulering af lejen sker efter nettoprisindeks eller efter § 5.8. Hvis, der ikke er indgået aftale efter 2. pkt., eller hvis en aftale om nettoprisindeksregulering efter 3. pkt. opsiges, jf. § 2.5., stk. 2, reguleres lejen (fremover) efter reglerne i § 5.18.-§ 5.25. Er der aftalt nettoprisindeksregulering af lejen efter 3. pkt., kan den indeksregulerede leje ikke nedsættes i medfør af § 5.18., stk. 2.

Stk. 2. Ved gennemgribende forbedrede lejemål, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 9.2. væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.799 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 205.818 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 5 år og må ikke være

omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 1, jf. stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 5 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan lejen alene fastsættes efter §§ 5.8.-5.17., såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 5 år. Ved indbringelse for huslejenævnet påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Stk. 4. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejen indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter § 5.18., stk. 1.

Stk. 5. Ved sammenligningen, jf. § 5.8., stk. 2, ses bort fra lejemål omfattet af § 5.2., nr. 1-5, lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor socialministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 6. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 5.23. og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelser aftalt efter § 5.6., forbedringer efter [afløseren for Brl. § 46 a, stk. 3], og forbedringer, der er særskilt aftalt mellem udlejeren og lejeren, efter at lejeaftalen er indgået,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,(54)
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.



3. Varsling og fordeling af lejeforhøjelse m.v.

§ 5.27. Lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 5.22.-5.23. og § 8.4., fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Stk. 3. Er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

§ 5.28. For husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 3 omhandlede enkeltværelser skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 5.22.-5.23. og § 8.4. afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, sker fordelingen af afsætningsbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejen for enkeltværelser til beboelse, der ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller af et enkelt- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på lejevudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejermål.

§ 5.29. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 5.21. fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 5.30. I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 5.21. fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest samtidig med varslingen af lejeforhøjelsen over for lejerne skal beboerrepræsentanterne have tilsendt en oversigt over forhøjelsens størrelse for de enkelte lejere med en redegørelse for budgetteringen, der indeholder en specifikation af budgettets poster i fornødent omfang. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf.

stk. 3. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 3. Såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens henvendelse er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 3 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren opbære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter [afløseren for Brl. § 15, jf. kapitel 16].

§ 5.31. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 5.22.-5.23. og § 8.4. nævnte afsætningsbeløb, kan uanset bestemmelserne i §§ 5.29. og 5.30. gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

4. Tilbagebetaling af for meget betalt leje

§ 5.32. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerne kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejerne vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejerne kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalings-tidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Kapitel 6 – Betaling af leje og andre ydelser

A. Betaling af leje

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

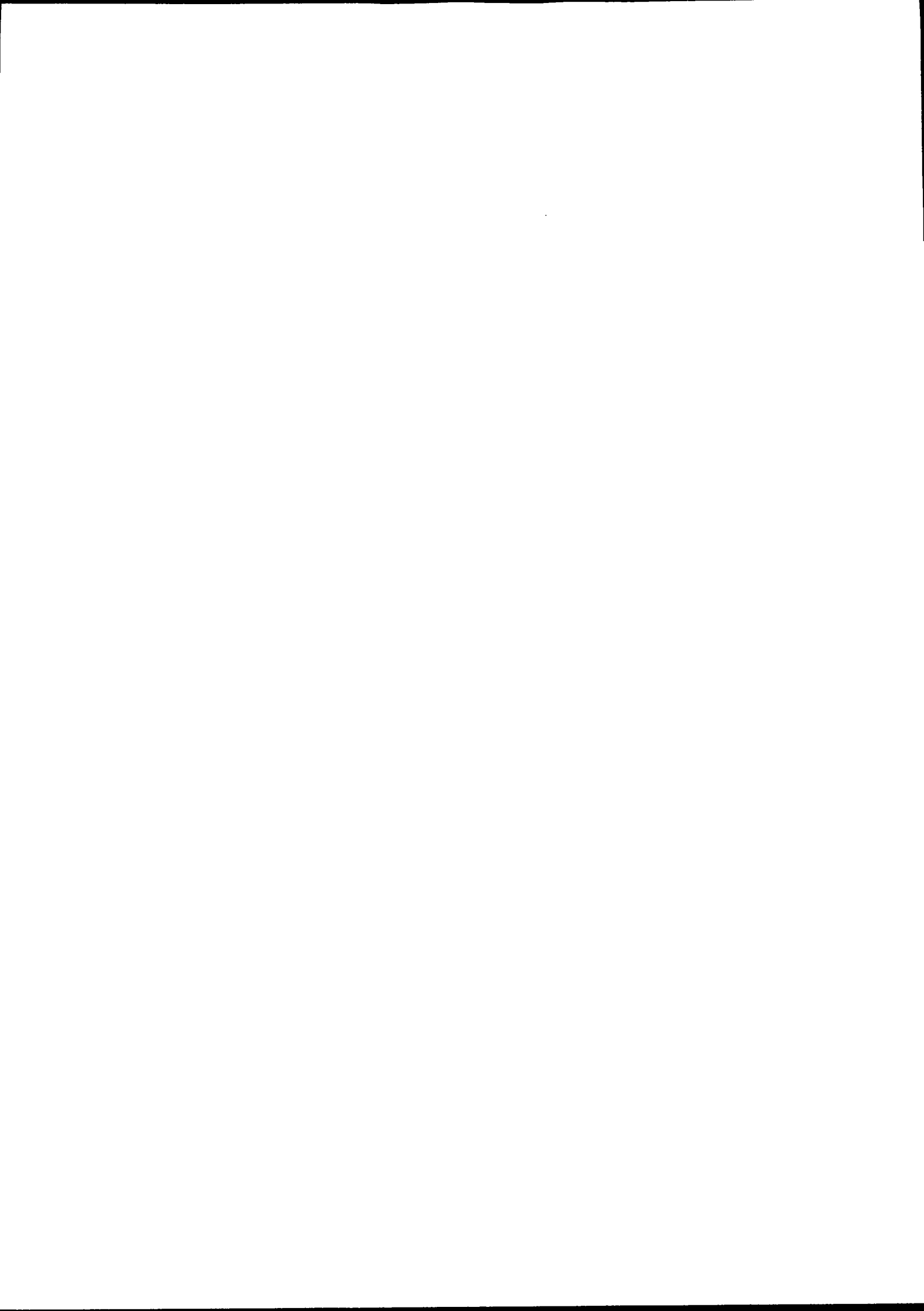
§ 6.2. Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2. Er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

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

Stk. 4. Lejen kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen.

Stk. 5. I tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb er lejerne kun pligtige at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør. Pligten til at betale leje påhviler lejerne, uanset om han er fraflyttet.



§ 6.3. Udlejer kan, hvis det er aftalt, ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Udlejer kan, hvis det er aftalt, ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalings terminer henstår som indbetalt hos udlejeren.

Stk. 2. Gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse.

Stk. 3. Depositum og forudbetalt leje efter stk. 1 forrentes ikke, medmindre det er aftalt.

B. Betaling af varme og vand m.v.

§ 6.4. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i § 6.5. kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand refunderet efter reglerne i kapitel 6.B., når forbruget forddeles på grundlag af vandfordelingsmålere, jf. § 6.10.b. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Stk. 1, 2. og 3. pkt. finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonds el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

1. Forbrugsregnskab

§ 6.5. Udlejeren opgør udgifterne til varme, varmt vand, vand m.v. i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. samt udgifter til kontrolmåling, justering og rensning af fyringsanlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Udgifter til udarbejdelse af regnskab, aflæsning af målere samt revidering af kontrolmanualer kan medtages i regnskabet. Rabatydelse og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 2. Udlejeren kan vælge at udarbejde et separat regnskab for udgifter til varme og varmt vand og et separat regnskab for udgifter til vand m.v. efter reglerne i dette kapitel.

§ 6.6. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energi og vandbesparelser i bygninger, og hvor stor en del der vedrører vand. For hver af de to udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejers modtagelse af endelig afreg-

ning, jf. § 6.7., stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 6.15. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 6.7. Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller fra et naturgasanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget eller naturgasanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

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

2. Fejl m.v. i forbrugsregnskabet

§ 6.7.a. 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 inden rimelig tid efter at have opdaget fejlen skriftligt orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelser finder § 6.13. tilsvarende anvendelse.

3. Regnskabsperioden

§ 6.8. Regnskabsperioden for forbrugsregnskabet er fra 1. juni til 31. maj, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. 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, skal regnskabsåret dog følge varmforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

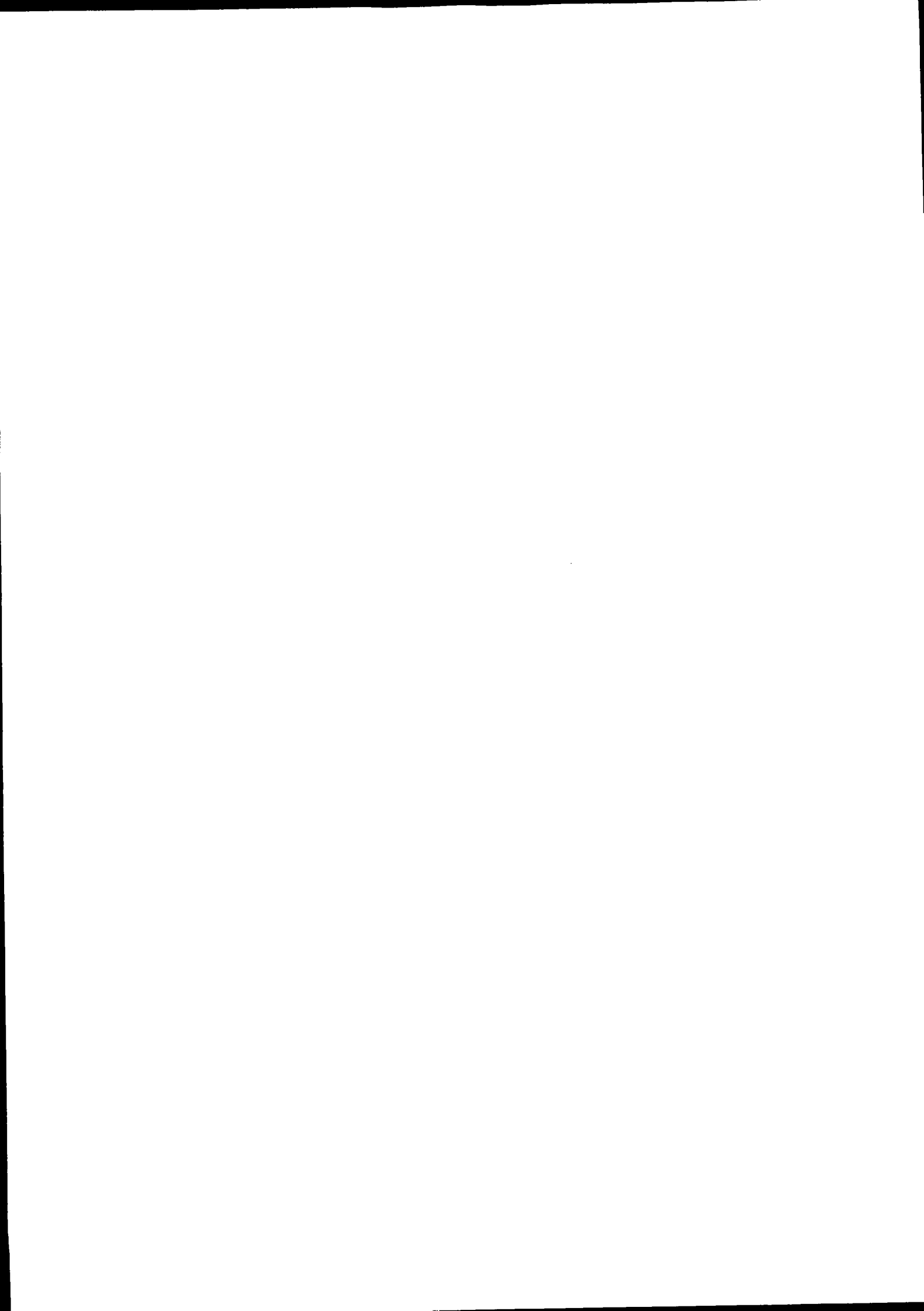
4. Fordeling af forbrugsudgifter mellem lejerne

§ 6.9. Fordelingen af udgifterne til varme og de udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejers bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang.

Stk. 2. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske på grundlag af varmfordelingsmålere.

Stk. 3. Fordelles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejeren kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmfordelingsmålere.

§ 6.10. Fordelingen af udgifterne til varmt vand mellem lejerne sker efter udlejers bestemmelse enten



efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 2. Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmtvandsudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

§ 6.10.a. Såfremt udlejeren leverer el til andet formål end opvarmning kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at elektricitetsudgifterne fremtidig skal afregnes af lejerne direkte til selskabet på grundlag af afregningsmålere.

Stk. 2. Udlejeren kan uanset stk. 1 forlange, at lejeren fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til selskabet.

§ 6.10.b. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af vandfordelingsmålere. Udlejeren kan med 6 ugers varsel forlange, at fordelingen af udgifter til vand fremover sker på grundlag af vandfordelingsmålere.

Stk. 2. Beslutninger efter stk. 1, 1. pkt. kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

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

Stk. 4. Ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere efter stk. 1 skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 1 er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 6. Stk. 1, 1. pkt. finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonds el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmemfordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

§ 6.11. Beslutninger efter § 6.9, stk. 2 og 3, § 6.10, stk. 2, samt § 6.10.a, stk. 1 og 2, kan gennemføres med 6 ugers varsel og gælder uanset modstående tidligere aftale.

5. Betaling af a conto-bidrag

§ 6.12. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejeren's andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 6.5., stk. 1, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålagt for regnskabsperioden.

§ 6.13. Har lejeren betalt for lidt i a conto-bidrag, kan udlejeren forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget forbrugsregnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt

for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

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

§ 6.14. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 6.7., stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale a conto-bidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

6. Lejerens indsigelser mod forbrugsregnskabet

§ 6.15. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter, at forbrugsregnskabet er kommet frem til lejeren. Udlejeren skal da, hvis han kræver tillægsbetaling fra lejeren, indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til forbrugsregnskabet.

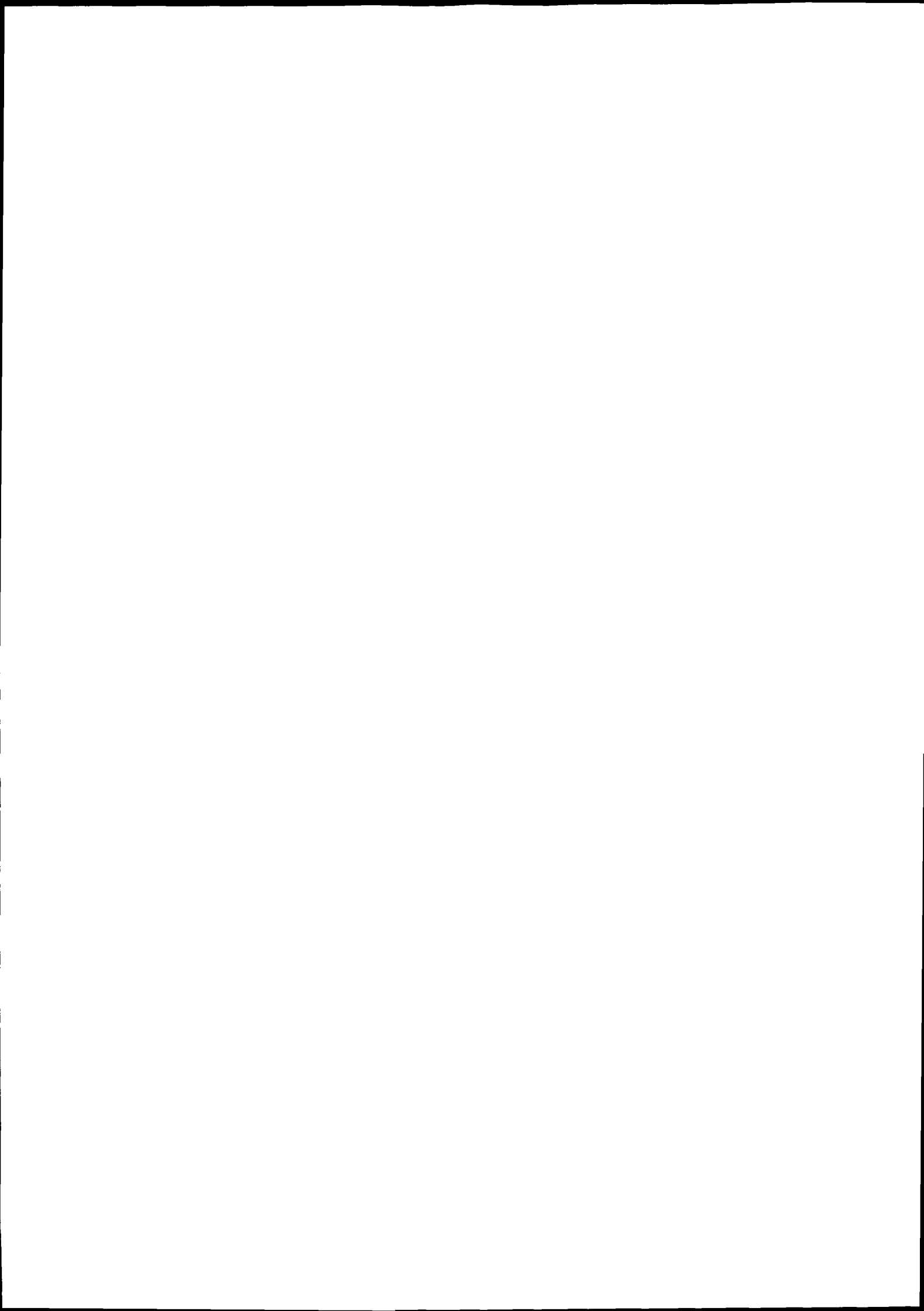
C. Fællesantenne og elektronisk kommunikation

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

Stk. 2. Har udlejeren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejeren forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Der kan ikke beregnes leje-forhøjelse efter § 9.2. for etablering og forbedring af fællesantennen eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

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

Stk. 2. Har udlejeren gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., kan lejeren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler eller den fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.



Kapitel 7 – Lejeren pligter i lejeperioden

A. Betaling af leje og andre pligtige pengeydelse

§ 7.1. Lejeren er forpligtet til i rette tid og på rette sted, jf. § 6.1. og § 6.2., at betale leje og anden pligtig pengeydelse efter reglerne i denne lov.

B. Lejerens brug af det lejede

§ 7.2. Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

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

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

§ 7.3. Lejeren må ikke uden udlejers skriftlige samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejers skriftlige samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 14.2. og 14.3.

Stk. 3. Uanset stk. 2, kan lejeren dog lade gæster tage ophold i lejligheden, når hver enkelt persons ophold ikke overstiger 4 uger i alt inden for 12 på hinanden følgende måneder.

§ 7.3.a. Såfremt det er aftalt, jf. § 8.2., stk. 1, er lejeren forpligtet til løbende at holde det lejede forsvarligt ved lige.

Stk. 2. Hvis lejeren misligholder sin forpligtelse efter stk. 1, finder bestemmelse i kapitel 4 tilsvarende anvendelse med de ændringer, der følger af forholdets natur.

C. Overholdelse af god skik og orden

§ 7.4. Lejeren skal iagttage god skik og orden, jf. § 7.5., og overholde den til enhver tid gældende husorden, som udlejeren eller beboerne, jf. § 15.4., har fastsat for ejendommen.

Stk. 2. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 1, også iagttages af hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

§ 7.5. En lejer handler i strid med god skik og orden, når lejeren udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
- 2) Når lejers adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
- 3) Når lejers adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
- 4) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
- 5) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj, eller i øvrigt udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 6) Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
- 7) Når lejeren vanroger det lejede.
- 8) Når lejers husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhensmagthed eller fare- eller frygtfremkaldelse, eller i øvrigt er til gene for de pågældende personer.

9) Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer handler i strid med god skik og orden, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejeren kan pålægges retsfølger, jf. § 7.6., uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejers husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 7.6. En lejer, der – trods udlejers påmindelse – har tilsidesat god skik og orden, jf. § 7.5., kan pålægges en af følgende retsfølger:

- a) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 11 og 12.
- b) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 7.5., kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter litra a, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 11 og 12.

D. Pligt til at give udlejeren adgang til det lejede

§ 7.7. Lejeren har pligt til at give udlejeren eller dennes stedfortræder adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 7.8. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

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

Stk. 3. Udlejeren kan med 8 dages varsel foretage nødvendige eftersyn i det lejede, herunder aflæsning af målere, kontrol af installationer og lignende.

Stk. 4. Udlejeren kan uanset stk. 1-3 altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Stk. 5. Ved iværksættelse af arbejder efter stk. 2, kan udlejeren skriftligt med 3 måneders varsel kræve, at lejeren fraflytter det lejede, mens arbejdet udføres. Vil lejeren ikke godkende kravet om fraflytning, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 3 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om fraflytning.

§ 7.9. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflodiggjort af installationen.

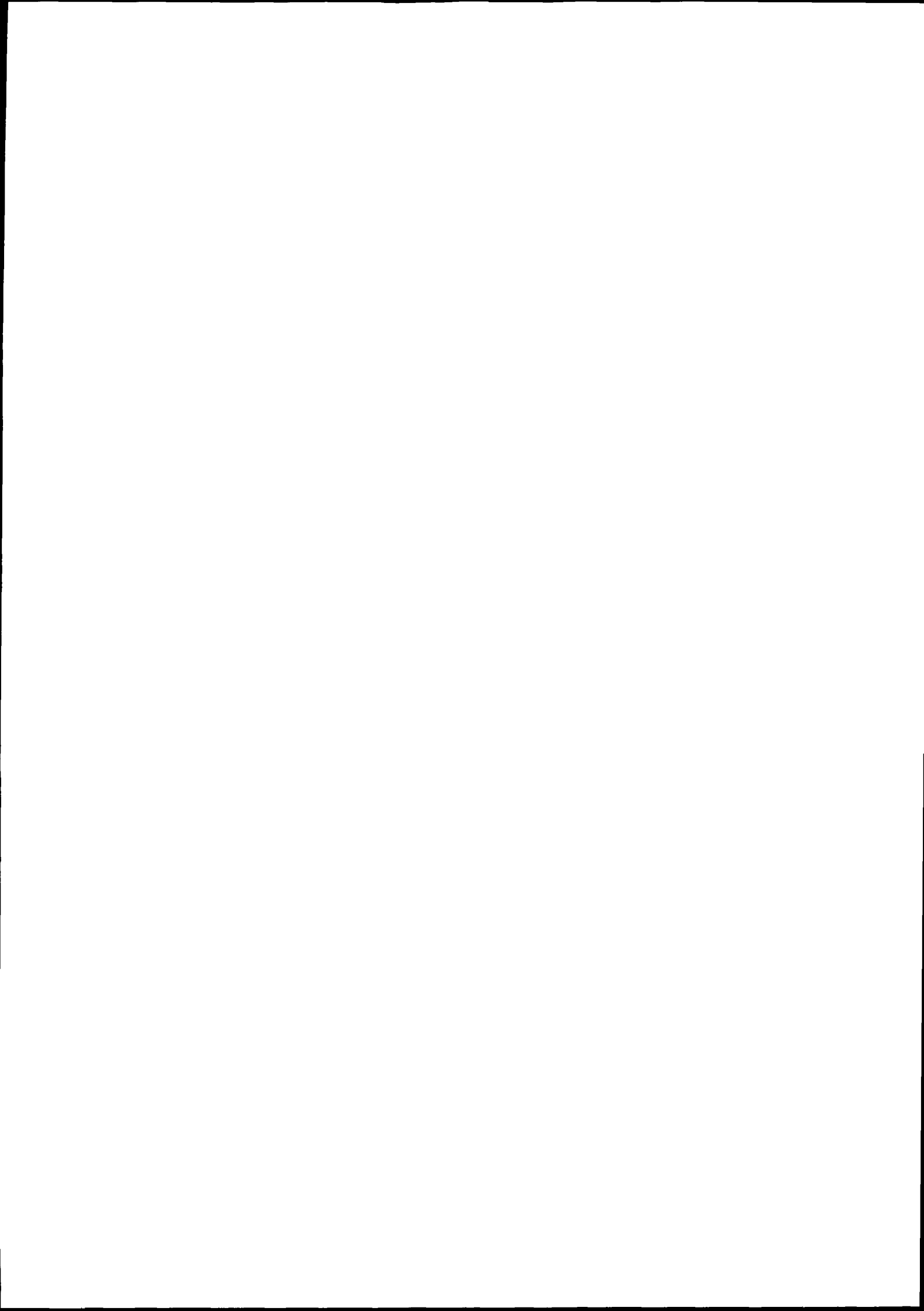
§ 7.10. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

§ 7.11. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Kapitel 8 – Udlejers hovedforpligtelser i lejeperioden

A. Overladelse af det lejede til lejeren

§ 8.1. Udlejeren skal stille det lejede til lejers rådighed, jf. § 3.1., stk. 1.



B. Vedligeholdelsespligt

§ 8.2. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, medmindre det er aftalt, at forpligtelsen påhviler lejeren, jf. § 7.3.a.

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

§ 8.3. Udlejeren skal foretage vedligeholdelse af tapet, maling, hvidtning, lakering eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog stk. 2, og når udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen, jf. § 8.4.

Stk. 2. Udlejers pligt efter stk. 1, anses for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 8.4. og 8.5.

Stk. 3. Udlejeren kan – i lejekontrakten eller i et selvstændigt reglement – fastsætte retningslinjer for dækning af lejerens udgifter til vedligeholdelse efter stk. 1. Sådanne retningslinjer kan til enhver tid af udlejeren ændres uden varsel.

§ 8.4. Udlejeren skal i hvert regnskabsår afsætte 36,00 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvi. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3..

Stk. 2. Har lejeren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde med tapet, hvidtning, lakering og maling, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt. En aftale som nævnt i 1. pkt. kan til enhver tid af udlejeren opsiges uden varsel.

Stk. 3. Når udlejeren har afholdt udgiften til hvidtning, maling, lakering og tapetsering og til anden vedligeholdelse efter § 8.3., stk. 1, og § 8.5., stk. 1, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Han skal samtidig give lejeren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejeren kan kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 4. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal udlejeren give lejeren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. En negativ saldo kan ikke overføres.

Stk. 5. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

§ 8.5. Lejeren kan endvidere kræve, at det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår hvidtning, maling, lakering og tapetsering.

Stk. 2. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke fremsætte krav efter stk. 1 og § 8.3.

Stk. 3. Ved genudlejning skal vedligeholdelseskontoen videreføres, hvis udlejeren har vedligeholdelsespligten, og udlejeren skal i så fald oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Stk. 4. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og vidrefører vedligeholdelseskontoen.

C. Opretholdelse af god skik og orden

§ 8.6. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god skik og orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeaftaler i de i § 12.2., stk. 1, litra g-i og k, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 4.1., stk. 2, og §§ 4.2. og 4.3. finder tilsvarende anvendelse på udlejers overtrædelse af denne pligt.

Kapitel 9 – Udlejers ensidige forbedringer

Forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse

§ 9.1. Inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet på udlejers anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres. Såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 2. Samtidig med indbringelsen efter stk. 1 skal udlejeren til lejere, der berøres af forbedringsarbejdet, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

Stk. 3. Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal en lejer, der har indsigelser mod lejeforhøjelsen, indbringe sagen for huslejenævnet inden 6 uger efter, at udlejeren har givet meddelelse om, at arbejderne er færdiggjorte. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Lejeforhøjelse som følge af forbedringer

§ 9.2. Har udlejeren forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 3. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter [afloren for LL § 63 e], medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 4. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejerne brug, anses for forbedringer.

Stk. 5. Udgifter som følge af ændret fordeling af forbrugsudgifter efter § 6.9, stk. 2 og 3, § 6.10, stk. 2, § 6.10.a, stk. 1, samt § 6.10.b., stk. 1, anses for forbedringer.

§ 9.3. Lejeforhøjelse efter § 9.2. kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret, og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5.



Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig leje-forhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Huslejenævnet kan på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige leje-forhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

Stk. 5. Vil lejeren ikke godkende kravet om leje-forhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om leje-forhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om leje-forhøjelse, jf. dog § 9.1., stk. 3.

Stk. 6. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede leje-forhøjelse som en foreløbig leje-forhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse. Såfremt der til den pågældende leje-forhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 9.1., kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje-forhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 7. Tilbagebetaling til lejere af for meget erlagt leje forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

Stk. 8. Bestemmelserne i § 6.3., stk. 2, finder tilsvarende anvendelse ved leje-forhøjelse efter § 9.2.

Erstatningsbolig

§ 9.4. Vil en forbedring medføre en leje-forhøjelse, der – sammen med leje-forhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 157 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejeren om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3.

Stk. 2. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejeren en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejeren's hidtidige lejlighed eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejeren gør indsigelse, fordi han finder, at udlejeren's tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, som har fået en anden bolig tilbudt, men som ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan leje-forhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

§ 9.5. Når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af [afloseren for lejelovens § 46 a, stk. 3.] eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, af kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, af lov om byfornyelse og udvikling af byer eller af lov om privat byfornyelse finder reglerne i § 9.1. og § 9.4. ikke anvendelse.

Stk. 2. Har udlejeren udført foranstaltninger som nævnt i stk. 1 med lån fra Grundejernes Investeringsfond, kan han i stedet for leje-forhøjelse efter § 9.2. kræve lejen forhøjet med den årlige ydelse af det lån, der er optaget til finansiering af den påbudte forbedring. Denne regel finder dog kun anvendelse, når den således beregnede leje-forhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Leje-forhøjelse efter stk. 2 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 5.11., stk. 2 og 4, finder tilsvarende anvendelse.

Udlejeren's udførelse af forbedringsarbejder

§ 9.6. Bestemmelserne i §§ 7.7.-7.9. finder tilsvarende anvendelse ved udlejeren's udførelse af forbedringsarbejder i det lejede.

Tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg

§ 9.7. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejeren denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg eller til et naturgasanlæg, kan han forlange, at lejeren over 10 år godtgør ham ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

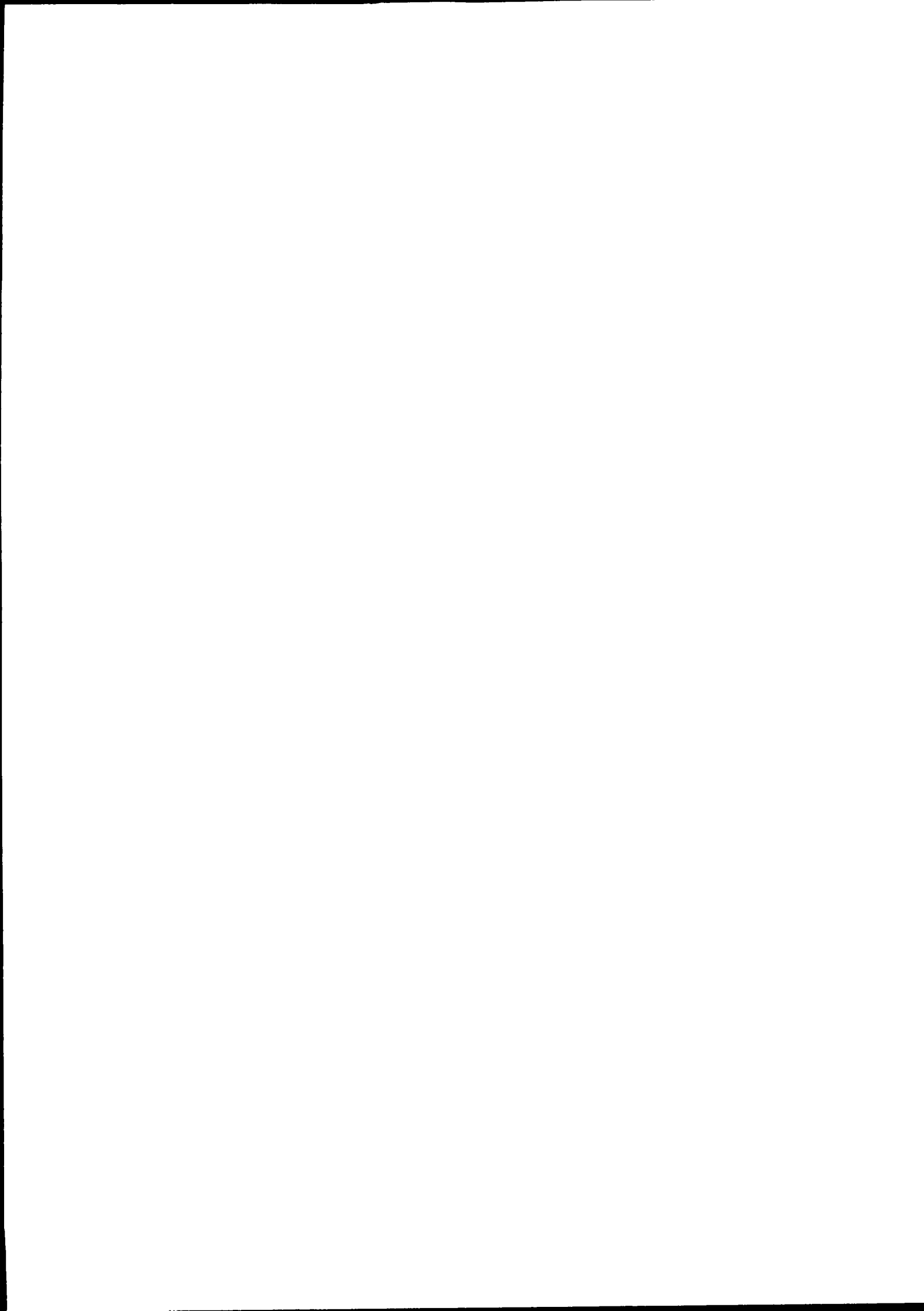
Stk. 2. Reglerne i §§ 5.11., stk. 3, 1. pkt., stk. 4 og 5, samt § 9.3., stk. 3. finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel 10 – Lejeren's ensidige installationer og forbedringer

§ 10.1. Lejeren må ikke uden udlejeren's samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 10.2. og 10.3. nævnte.

§ 10.2. Lejeren har med 6 ugers skriftligt varsel ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren kan godtgøre, at ejendommens forsyningskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Såfremt udlejeren ønsker, at lejeren skal foretage retablering af installationerne ved fraflytning, jf. § 13.5., skal udlejer skriftligt fremsætte krav herom over for lejeren senest 6 uger efter modtagelsen af det i 1. pkt. nævnte lejervarsel.

Stk. 2. Lejeren har med 6 ugers skriftligt varsel ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejeren's anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg. Udlejeren skal med 6 ugers varsel give lejeren adgang til de rum eller installationer i ejendommen, som er nødvendige for etablering af de i 1.-3. pkt. nævnte installationer.



Stk. 3. Lejerens ret efter stk. 2 gælder ikke, såfremt udlejer godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejer kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Stk. 4. Etablerer lejer en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejer indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning, jf. stk. 7.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en forening, som skal stå for etablering og drift af anlægget. Der skal vælges en bestyrelse for foreningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende anlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Foreningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af anlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende anlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af anlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af anlægget og retablering.

Stk. 6. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 5, kan udlejer kræve anlægget nedtaget og retablering.

Stk. 7. Har lejer opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejer kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejer fraflytter lejemålet.

Stk. 8. Lejer har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejer skal underrette udlejer, før indretningen finder sted.

Stk. 9. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget, og for installationer, som er foretaget af personer, der i kraft af § 14.2. og § 14.3. benytter det lejede. Udlejer kan kræve, at lejer ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

§ 10.3. Lejer af en beboelseslejlighed har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder m.v. i lejligheden og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte udgifter efter reglerne i stk. 6-11. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremlejerforhold efter § 14.3. og lejere i tidsbegrænsede lejerforhold efter § 11.1.

Stk. 2. Forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Socialministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af disse arbejder. Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejer. § 10.2., stk. 9, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Lejer skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejer. Anmeldelsen skal indeholde oplysning om, at lejer ønsker udbetaling af godtgørelse for forbedringerne ved fraflytning, en beskrivelse af de arbejder, som påtænkes udført, samt et overslag over udgifterne hertil. Såfremt anmeldelsen ikke indeholder oplysning om krav om godtgørelse, mister lejer retten til at kræve godtgørelse.

Stk. 4. Lejer kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejer ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne efter stk. 3. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Stk. 5. Udlejer kan nægte lejer at forbedre det lejede, hvis

- 1) lejers anmeldelse ikke indeholder de oplysninger, som er nævnt i stk. 3,
- 2) udførelsen af forbedringerne vil medføre, at forbedringer, som er udført af udlejer, fjernes, eller at brugsværdien af disse reduceres væsentligt eller
- 3) vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særligt luksusprægede eller energiforbrugende arbejder.

Vil udlejer nægte lejer at forbedre det lejede, skal udlejer fremsætte skriftlig indsigelse til lejer senest 6 uger efter modtagelsen af oplysningerne efter stk. 3.

Stk. 6. Når forbedringsarbejderne er udført, skal lejer straks skriftligt orientere udlejer herom. Forbedringsarbejderne anses dog for udført senest 6 måneder efter udløbet af fristen i stk. 5. Senest 9 måneder efter udløbet af fristen i stk. 4 skal lejer dokumentere, hvilke udgifter der er afholdt til forbedringsarbejdet, og lejekontrakten forsynes med påtegning herom. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift (momsloven), og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. Er dokumentation for de afholdte udgifter ikke kommet frem til udlejer ved udløbet af fristen i 3. pkt., mister lejer sin ret til at kræve godtgørelse.

Stk. 7. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som dokumenteret efter stk. 6. Udlejer kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Udlejer kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelse, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

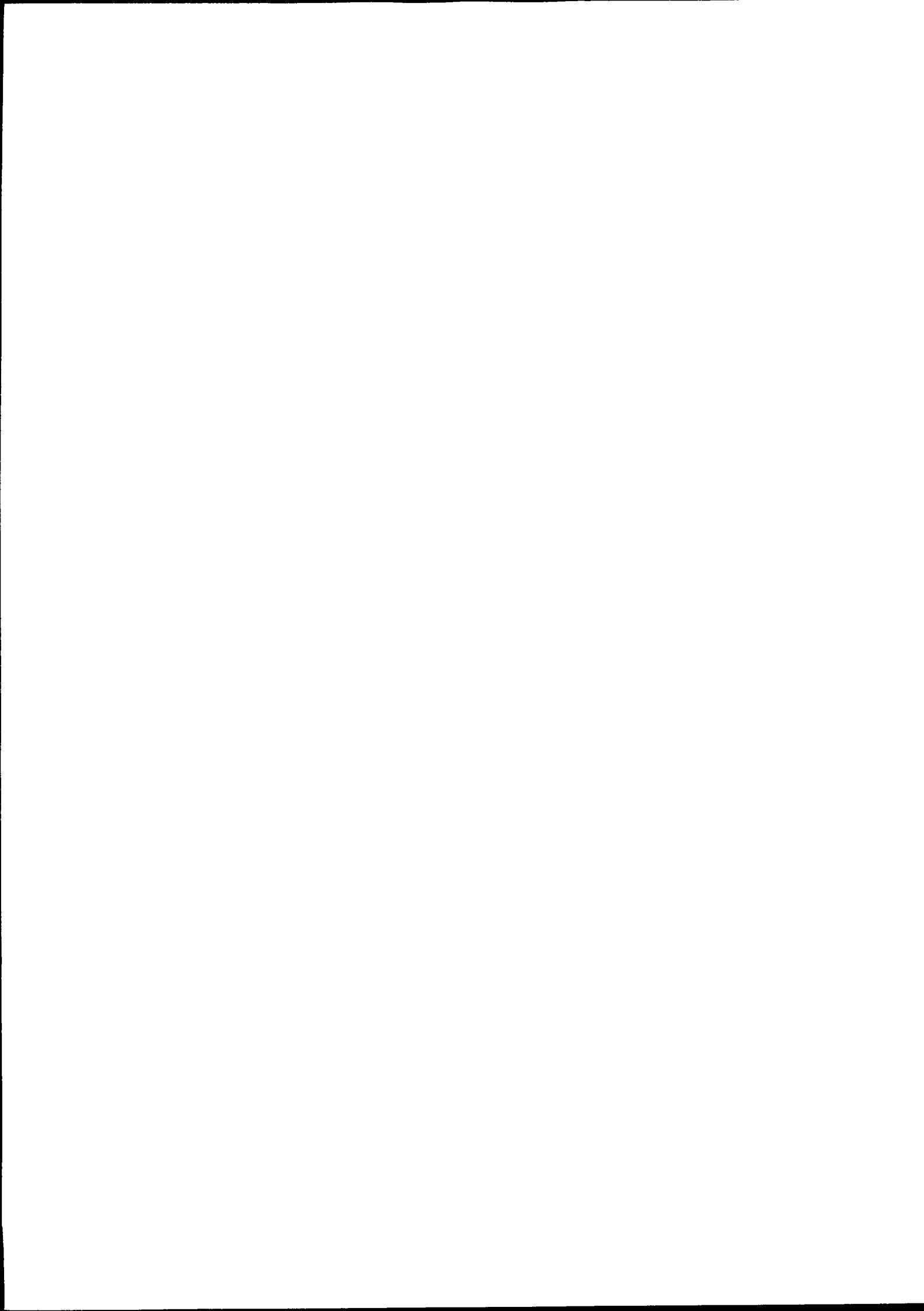
Stk. 8. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 7, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 12.394 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 37.182 kr. Godtgørelse på mindre end 2.479 kr. udbetales ikke. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3.

Stk. 9. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Den samlede godtgørelse til en lejer kan aldrig overstige 37.182 kr., som nævnt i stk. 8, 1. pkt., jf. stk. 8, sidste punktum.

Stk. 10. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. hvert år på årsdagen for ibrugtagningen af forbedringen, medmindre anden nedskrivning aftales imellem lejer og udlejer under hensyn til arbejderens karakter. Ibrugtagningsdatoen for forbedringen m.v. skal sammen med en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen påtegnes i lejekontrakten umiddelbart efter ibrugtagningen.

Stk. 11. Godtgørelsen udbetales af udlejer ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendbragt, jf. § 13.5., stk. 3. Udlejer kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer.

Stk. 12. I nedskrivningsperioden, jf. stk. 10, kan en ny lejer ved genudlejning enten vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejer eller vælge at betale en lejerforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes



værdi, jf. § 9.2. Ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 10, kan udlejeren kræve en leje-forhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 9.2.

Stk. 13. Flytter en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejer efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, har lejeren ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 10 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejer, jf. stk. 11.

§ 10.4. Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter hans forretnings og ejendommens art. Lejeren har endvidere ret til at anbringe markiser, udhængsskabe, automater, varer og lign. i sædvanligt omfang.

Stk. 2. Lejeren af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00.

Kapitel 11 – Lejeforholdets varighed og opsigelse *A. Tidsbegrænsede lejeaftaler*

§ 11.1. Er lejeaftalen tidsbegrænset, ophører den uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbegrænsede lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt, eller udlejeren eller lejeren misligholder aftalen.

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejeren vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning, jf. §§ 11.2.-11.12.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke ved aftalens indgåelse var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.

B. Andre lejeaftaler

1. Lejerens opsigelsesret

§ 11.2. Er lejeaftalen ikke tidsbegrænset, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejeren opsiges lejeaftalen.

Stk. 2. Opsigelse skal ske skriftligt til den første i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Opsigelsesvarslet er,

- 1) 1 måned for lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse, der er en del af udlejeren's beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, og
- 2) 3 måneder for andre lejeaftaler.

2. Udlejeren's opsigelsesret

§ 11.3. Er lejeaftalen ikke tidsbegrænset, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan udlejeren kun opsiges lejeaftalen efter reglerne i §§ 11.4.-11.9.a.

§ 11.4. Udlejeren kan med 1 års varsel opsiges lejeaftalen, når udlejeren selv ønsker at benytte det lejede.

Stk. 2. I opsigelsesretten efter stk. 1, gælder følgende begrænsninger:

- a) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejeren selv agter at bebo lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejeren ikke tidligere har beboet, er det tillige en betingelse, at lejemålet er indgået før 1. juli 1986.
- b) Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter's forhold. Ved afgørelsen skal der bl.a.

tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og – ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed – lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.

- c) Lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejeren ikke opsiges med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejerens.
- d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder, eller hvis udlejer selv beboede ejerlejligheden på tidspunktet for udlejningen, og hvis lejeren ved lejeforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter stk. 1. 1. pkt. er dog ikke til hinder for udlejeren's opsigelse, når det lejede var omdannet til ejerlejlighed inden lejeaftalens indgåelse, og lejeaftalen er indgået inden 1. januar 1980.
- e) En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerpræsentant.
- f) Bebor udlejeren ved opsigelsen's afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at overtage denne lejlighed.
- g) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejeren af én beboelseslejlighed.

Stk. 3. Opsiges en lejer efter stk. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den dag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

§ 11.5. Udlejeren kan med 1 års varsel opsiges lejeaftalen om beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvis udlejeren på opsigelsestidspunktet bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse.

§ 11.6. Udlejeren kan med 3 måneders varsel opsiges lejeaftalen, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives. Det samme gælder, når udlejeren dokumenterer, at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes, og ejendommen efter ombygningen er omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter stk. 1, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde ham at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte, hvis der efter genopførelsen eller ombygningen sker udleje af lejligheder eller lokaler. Udlejeren skal endvidere uden unødigt ophold tilbyde ham at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Stk. 3. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter stk. 1, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., finder stk. 2. alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget efter de nævnte love.

Stk. 4. Hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter de i stk. 3 nævnte love, skal udlejeren samtidig med opsigel-



sen tilbyde lejeren at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i [afløseren for LL § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt.]

Stk. 5. Hvis udlejeren efter stk. 2-4 skal tilbyde en anden lejlighed til flere lejere, end der er ledige lejligheder, tilbydes en ledig lejlighed først til den lejer, hvis lejeaftale er indgået først.

§ 11.7. Udlejeren kan endvidere med 3 måneders varsel opsiges lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når lejeren af en beboelseslejlighed siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren. Udlejeren skal uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.
- b) Når lejeren af en beboelseslejlighed, som er lejet som arbejder- eller funktionærbolig af den virksomhed, hvori lejeren er ansat, udtræder eller er udtrådt af sit arbejdsforhold til virksomheden og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.
- c) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 7.5., stk. 1, nr. 1-9 og stk. 2, jf. § 7.6., og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- d) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 7.6., litra a, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

§ 11.8. Udlejeren kan med 1 måneders varsel opsiges lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

§ 11.9. Ud over de i § 11.4.-§ 11.8. nævnte tilfælde kan udlejeren med 3 måneders varsel opsiges lejeaftalen, når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter stk. 1, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

§ 11.9a. Ved opsigelse af en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, finder §§ 62 og 66 i lov om leje af erhvervslokaler tilsvarende anvendelse.

3. Opsigelsesvarsel

§ 11.10. Udlejerens opsigelse efter §§ 11.3. - 11.9. skal ske med det lovbestemte varsel til den første i en måned.

4. Formkrav til udlejerens opsigelse

§ 11.11. Udlejerens opsigelse skal være skriftlig og indeholde oplysning om opsigelsesgrunden samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter § 11.12. Er det lejede udlejet delvis til erhverv, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 62 og 66 i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Indeholder opsigelsen ikke de i 1. og 2. pkt. nævnte oplysninger, er den ugyldig.

5. Lejerens indsigelser mod udlejerens opsigelse

§ 11.12. Vil lejeren ikke godkende udlejerens opsigelse, skal lejeren 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.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder ikke udlejerens opsigelse efter § 11.8.

C. Opsigelse ved lejerens død

§ 11.13. I tilfælde af lejerens død kan såvel udlejeren som dødsboet opsiges lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist, jf. dog § 14.7.

Kapitel 12 – Ophævelse af lejeaftalen

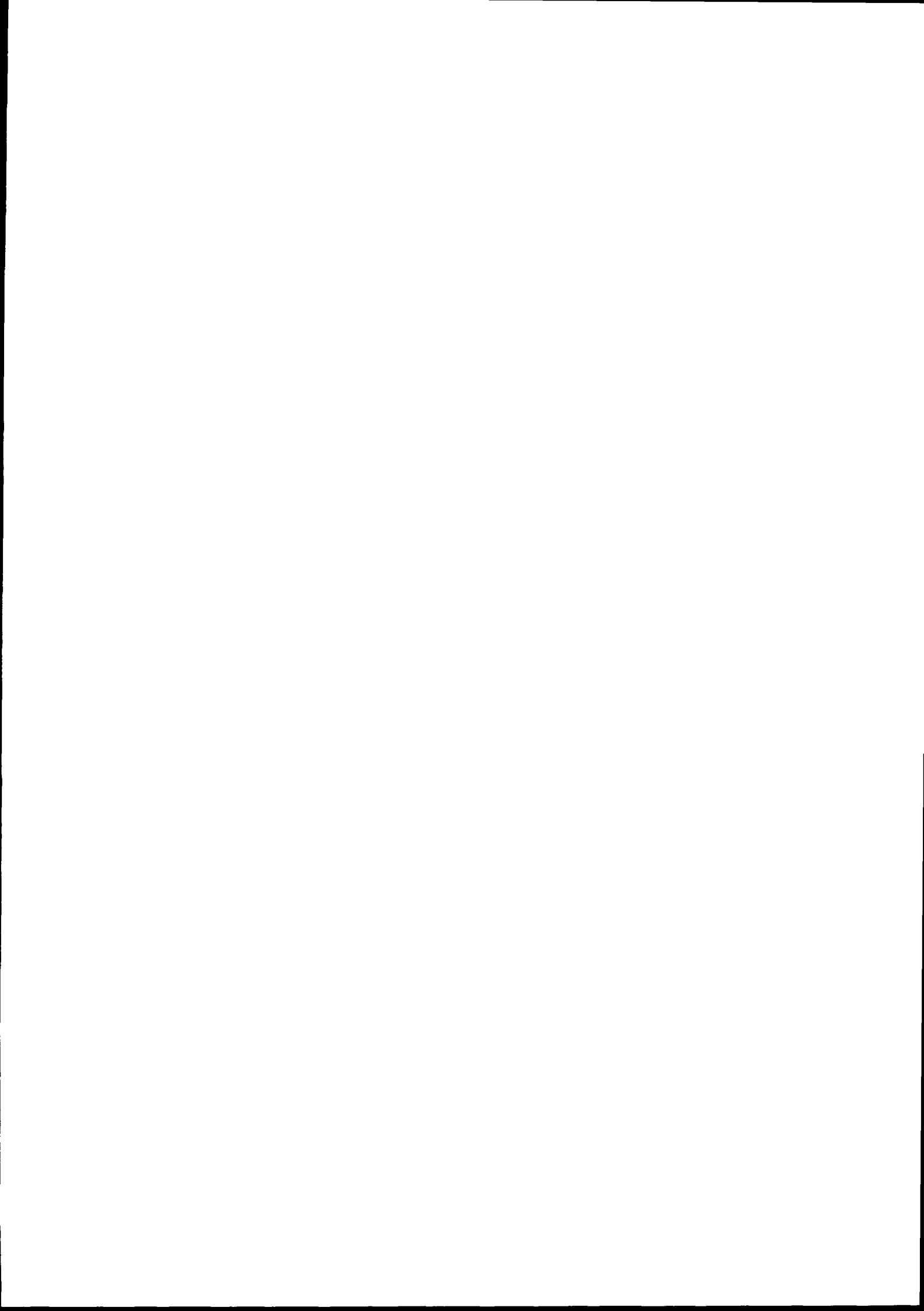
1. Lejerens ret til at hæve

§ 12.1. Lejeren kan hæve lejeaftalen i de i § 3.2., § 4.2. og § 4.5., stk. 1, nævnte tilfælde samt ved udlejerens anden væsentlige misligholdelse.

2. Udlejerens ret til at hæve

§ 12.2. Udlejeren kan, når det forhold, der lægges lejeren til last er af væsentlig betydning, hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, og lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 6.2., stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 124 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb på 124 kr. er opgjort i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3..
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 7.7.-7.10. og 13.3.
- d) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
- e) Når lejeren vanrøgtter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejeren trods udlejerens påmindelse har tilsidesat god skik og orden, jf. § 7.5., stk. 1 og 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- h) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 7.6., litra a, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- i) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
- j) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.



- k) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse, og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- l) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.
- Stk. 2.* Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Kapitel 13 – Lejerens fraflytning *Fraflytningstidspunktet*

§ 13.1. Når udlejeren hæver lejeaftalen, jf. § 12.2., skal lejeren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Når lejeren hæver lejeaftalen, skal han straks fraflytte.

§ 13.2. Er der afgivet opsigelse, skal det lejede være fraflyttet senest kl. 12.00 på den dag, hvortil lejeaftalen er opsagt, jf. § 11.10. Skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal det lejede være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen.

Adgang til besigtigelse

§ 13.3. Er der afgivet opsigelse, er lejeaftalen ophævet, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytning skriftligt opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelse efter § 13.4., kan sendes til.

Det lejedes stand ved fraflytning

§ 13.4. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningdagen. 1. pkt. gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller lejeren har handlet svigagtigt, eller hvis lejeren ikke har opgivet en adresse efter § 13.3., stk. 2.

Stk. 3. Såfremt udlejeren sammen med lejeren i forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, og der på grundlag af gennemgangen udarbejdes en fraflytningsrapport, skal lejeren have tilsendt kopi deraf.

§ 13.5. Forbedringer, som lejeren har foretaget, må kun fjernes, når lejeren bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

Stk. 2. Har lejeren med udlejers samtykke efter § 10.1. foretaget ændringer af det lejede, kan udlejeren kun kræve retablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket. Har udlejeren taget forbehold om retablering som nævnt i § 10.2., stk. 1., 2. pkt. skal lejer foretage retablering ved fraflytning.

Stk. 3. Har lejeren iværksat forbedringsarbejder m.v. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 10.3., stk. 1, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve retablering.

Kapitel 13 a – Udlejers tabsbegrænsningspligt

§ 13a.1. Fraflytter lejeren det lejede inden opsigelsesvarslets udløb – eller ved tidsbegrænsede lejeaftaler inden udløbet af den aftalte lejetid – eller efter ophævelse af lejeaftalen, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejeren.

Kapitel 14 – Succession i lejeaftalen

A. Succession på udlejersiden

§ 14.1. Lejers rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophøretidspunktet.

Stk. 2. En aftale, hvorved lejeren har erhvervet videregående rettigheder end efter reglerne i denne lov, respekterer størst mulige offentlige lån.

Stk. 3. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejeren lade en tinglyst lejeaftale aflyse. Har lejeren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejeren har forlangt det, har udlejeren ret til at lade aftalen aflyse.

B. Succession på lejersiden

1. Fremleje

§ 14.2. Lejeren af en beboelseslejlighed har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 2. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

§ 14.3. En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren har ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studicophold, midlertidigt forflytning el.lign.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

- ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, eller
- det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller
- udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

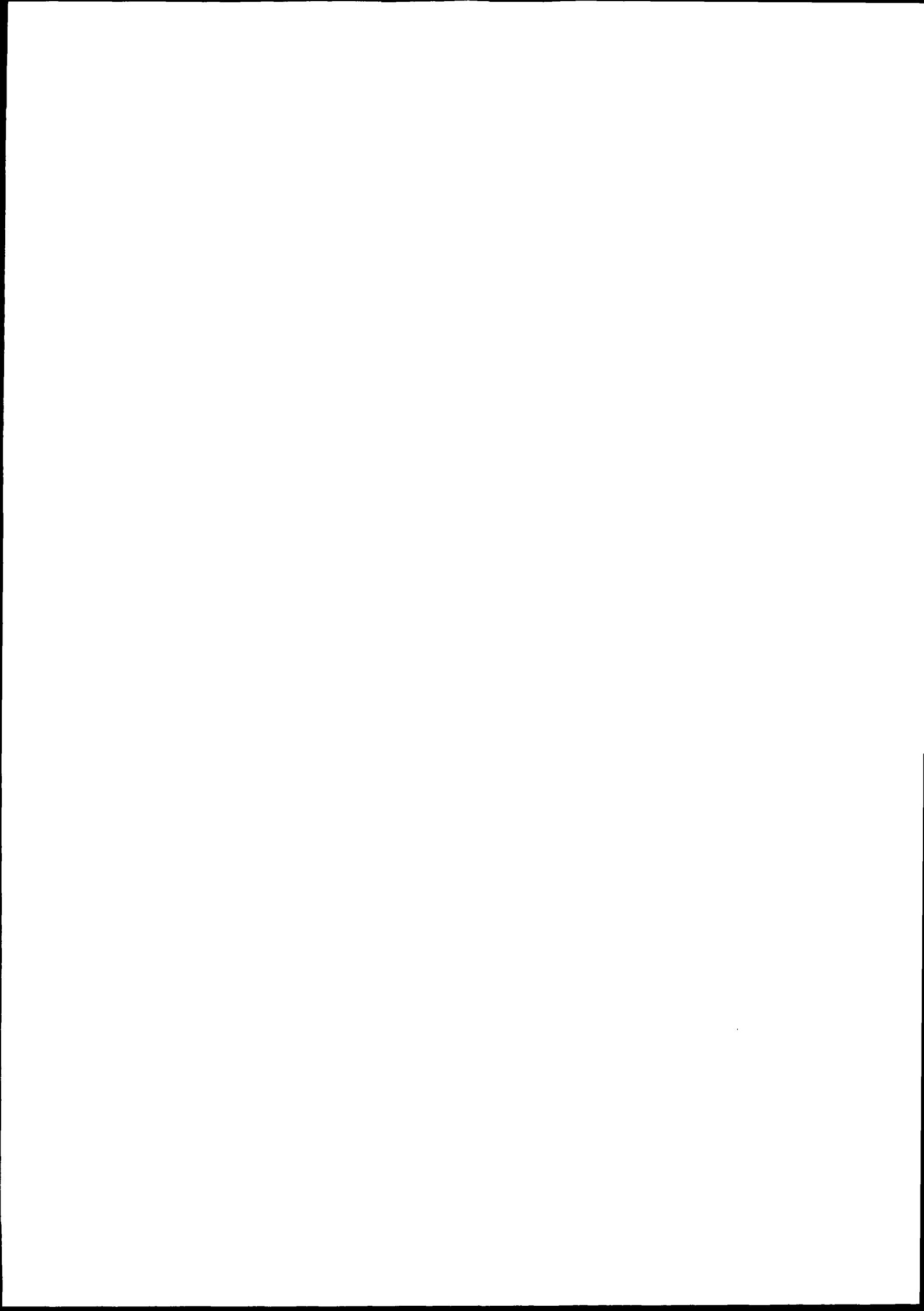
Stk. 3. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

§ 14.4. (Udgået).

2. Bytte

§ 14.5. Lejeren af en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

- Stk. 2.* Udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis
- udlejer har sin bopæl i ejendommen og denne omfatter færre end 7 lejligheder,
 - den fraflyttede lejer ikke har beboet lejligheden i 3 år,



- c) lejligheden ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum, eller
- d) udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Såfremt der er tale om et lejemål, som udlejer agter at forbedre gennemgribende, jf. § 5.26.a., i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5.26.a., stk. 1, skal udlejerens straks meddele lejerens dette og senest 3 måneder efter lejerens meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. stk. 6. Udlejerens skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejerens. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejerens straks give lejerens kopi heraf. Undladt udlejerens at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter de i 1. pkt. nævnte bestemmelser, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte.

Stk. 4. En forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering. Indtil byttet gennemføres, fortsætter lejerforholdet på uændrede vilkår, medmindre andet følger af lovens øvrige bestemmelser.

Stk. 5. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk. 6. Inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, der er omfattet af kapitel 5.D., træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5.26.a., stk. 1, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.

Stk. 7. Udlejerens har ret til at foretage istandsættelse og forbedringer af lejligheden, inden den lejer, der ved bytning overtager lejligheden, flytter ind. Arbejdet skal foretages inden rimelig tid, og udlejerens skal skriftligt oplyse lejerens om, hvornår indflytning kan ske.

§ 14.6. Den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en lejlighed, der tilhører en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder. Med stiftelse ligestilles en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

Stk. 2. Det kan betinges, at den, der ved bytning opnår en lejlighed i en andelsboligforening, skal indtræde som medlem af foreningen.

Stk. 3. Bytteretten gælder uanset vedtægtsmæssige begrænsninger i beboernes bytteadgang.

3. Lejerens død, sygdom m.v.

§ 14.7. Dør lejerens, har ægtefællen ret til at fortsætte lejerforholdet.

Stk. 2. Dør lejerens af en beboelseslejlighed uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejerens, ret til at fortsætte lejerforholdet.

Stk. 3. Dør en lejer, der har drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejerforholdet, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig det. Det er dog en betingelse, at den pågældende har fornødent kendskab til den branche, hvori forretningen hidtil har været drevet, og ønsker selv eller sammen med sin ægtefælle at føre forretningen videre. Indtræder den pågældende ikke som lejer, kan udlejerens ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Stk. 4. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejerens af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter til en bolig, der tildeles ved visitation på grund af svigtende helbred, alder el.lign.

4. Lejerens skilsmisse, separation m.v.

§ 14.8. I tilfælde af, at lejerens har forladt sin ægtefælle, at lejerens bliver skilt eller separeret, eller at lejerens ægteskab omstødes, har ægtefællen ret til at fortsætte lejerforholdet.

Stk. 2. Lejerens samlever har ret til at fortsætte lejerforholdet, såfremt samlivsforholdet ophører, når parterne i mindst 2 år forinden har haft fælles husstand, og lejligheden har tjent som deres fælles bolig.

Kapitel 15 – Beboerrepræsentation

§ 15.1. I ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mere end 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke mere end 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes af mere end 50 pct. af lejerne ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der kan højst vælges 3 beboerrepræsentanter.

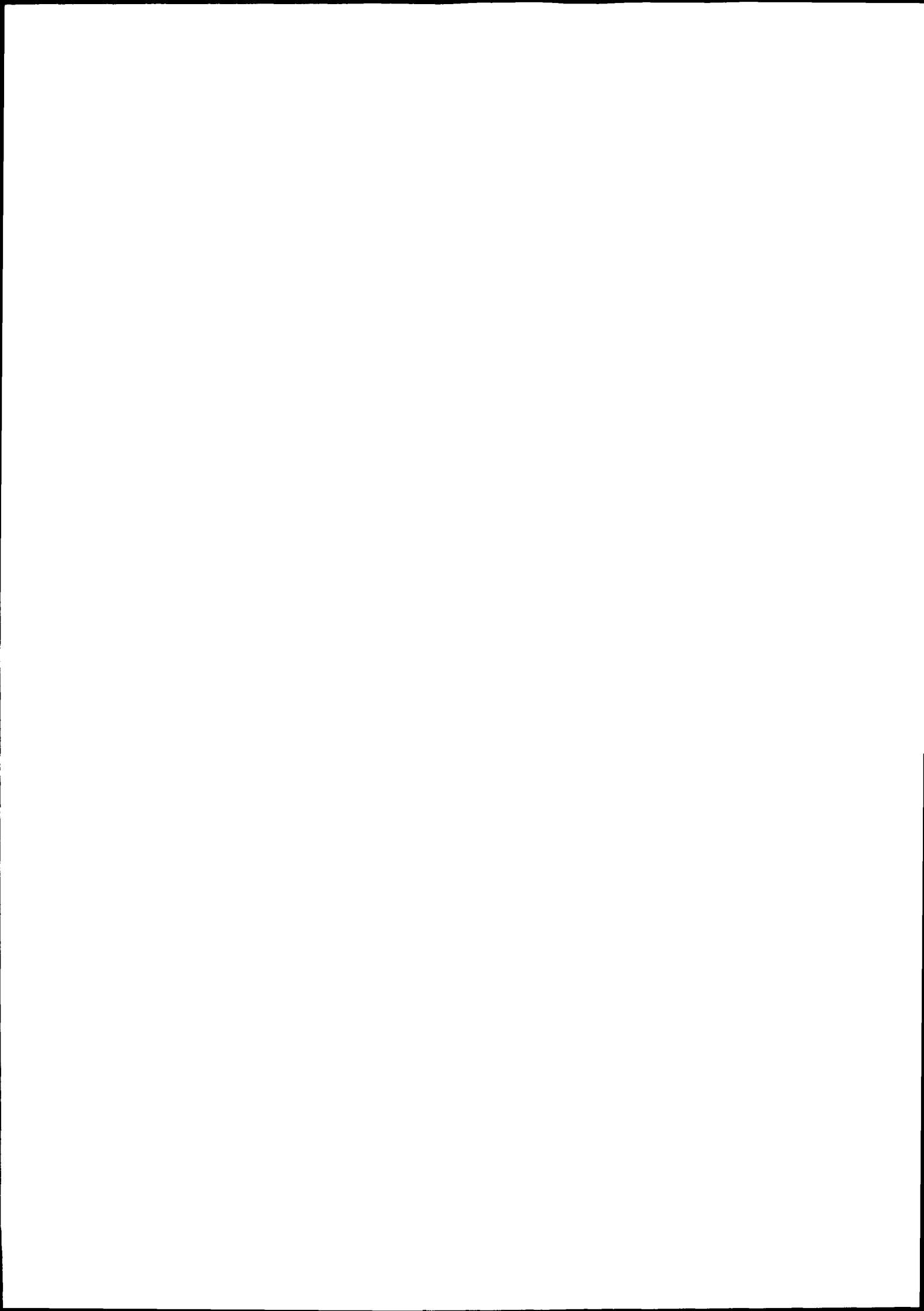
Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejemål kan et flertal af lejerne vælge en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerens. Talsmanden har samme beføjelser som beboerrepræsentationen og skal handle i overensstemmelse med lejerflertallets beslutninger.

Stk. 4. Er der oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den beslutes ophævet, jf. dog stk. 5. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal træffes efter reglerne i stk. 2.

Stk. 5. Beboerrepræsentationen meddeler hvert år senest d. 1. maj skriftligt udlejer, hvilke lejere, der er valgt som beboerrepræsentanter. Fremsendes meddelelse herom ikke rettidigt, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Stk. 6. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 6 beboelseslejemål. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 7. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejerens ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.



Stk. 8. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Stk. 9. Socialministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentationen.

§ 15.2. Formålet med beboerrepræsentationen er

- 1) at fremme samarbejdet mellem udlejer og lejere,
- 2) at forpligte udlejer og lejere til gensidigt og til fælles gavn at virke for at fremme alle forhold vedrørende ejendommens drift, forbedring og vedligeholdelse samt
- 3) at styrke såvel udlejers som lejers muligheder for at planlægge og indgå aftaler m.v. om forhold af væsentlig betydning for ejendommens drift forbedring og vedligeholdelse.

Stk. 2. Udlejeren er forpligtet til at orientere beboerrepræsentanterne om tiltag, der indebærer ændringer af væsentlig betydning for ejendommens drift, forbedring eller vedligeholdelse, samt til inden rimelig tid at give beboerrepræsentanterne lejlighed til at udtale sig herom.

Stk. 3. Omfanget af udlejers forpligtelse efter stk. 2, fastlægges ved aftale mellem udlejeren og beboerrepræsentanterne kræves genforhandlet hvert 3. år. Kan der ikke indgås aftale, eller kan der ikke opnås enighed om genforhandling, er udlejer, såfremt beboerrepræsentanterne anmoder om det, forpligtet til

- a) at udlevere ejendommens driftsbudget,
- b) at oplyse om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer,
- c) at give adgang til regnskabsmateriale og andre bilag vedrørende større arbejder, når disse er afsluttet,
- d) at tilsende udkast til driftsbudget for ejendommen, opstillet så det er sammenligneligt med det senest af lagte regnskab,
- e) at oplyse om beboeres klager over andre beboere, og
- f) at oplyse om genudlejning af beboelseslejemål med oplysning om indeståelse på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

§ 15.3. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejeres vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, medfører lejeforhøjelser på maksimalt 79 kr. pr. m² bruttoetageareal. Beboerrepræsentanterne skal, forinden de tiltræder forbedringsarbejderne, afholde beboermøde til drøftelse af de pågældende forbedringsarbejder, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere for forbedringsarbejdernes gennemførelse. Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige beboere om beslutningen samt oplyse, at såfremt 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte urafstemning blandt ejendommens beboere. Huslejenævnet kan på en lejers begæring tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2005-niveau og konjunkturreguleres, jf. § 1.3., nr. 3.

§ 15.4. Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Stk. 2. I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træf-

fer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives én stemme.

Kapitel 16 – Huslejenævn

Nedsættelse, sammensætning m.v.

§ 16.1. I alle byretskredse nedsættes efter Huslejerådets bestemmelse et eller flere huslejenævne. Huslejenævnet i samme retskreds skal behandle sagerne efter ensartede retningslinier og afgør efter hvilke kriterier, sagerne inden for retskredsen skal fordeles mellem nævnene.

Stk. 2. Huslejerådet består af en formand samt to andre medlemmer. Formanden for rådet vælges af Socialministeren. Formanden skal være landsdommer. De to andre medlemmer vælges af Socialministeren efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i Danmark. Rådets medlemmer vælges for en periode af 4 år. Vælges et medlem af rådet at udtræde, udpeges et nyt medlem for den resterende periode. Et medlem af Huslejerådet må ikke være medlem af et huslejenævn.

§ 16.2. Et huslejenævn består af formanden og to andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden for nævnet vælges af Huslejerådet. Formanden skal opfylde betingelserne for at være dommer. Formanden må ikke have særlig tilknytning til udlejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i boligadministration eller ejendomsandel.

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af Huslejerådet efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i det område, der hører under nævnets kompetence. Medlemmerne skal begge have et indgående og tidssvarende praktisk kendskab til husleje forhold.

Stk. 4. Findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i det område, der hører under nævnets kompetence, eller afgiver disse ikke inden en af Huslejerådet fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager Huslejerådet valg af nævnsmedlemmer efter indstilling fra kommunalbestyrelserne i de kommuner, der hører under nævnets kompetence, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

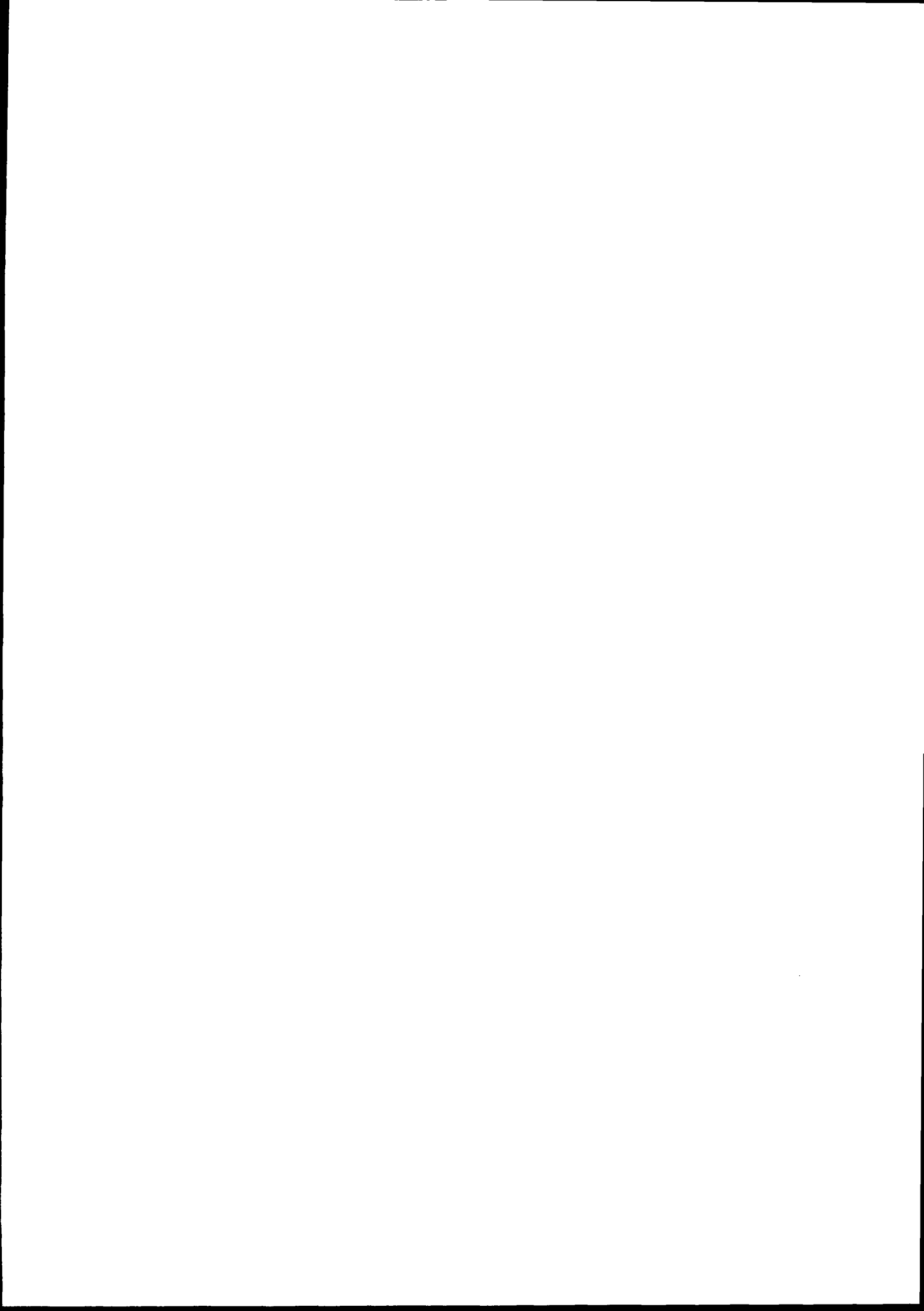
Stk. 5. I sager om tvister efter § 7.5. og § 7.6. tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 16.11., stk. 3, i nævnet.

Stk. 6. I sager om tvister, hvor fagkundskab til bygningsforhold af formanden skønnes at være af betydning for sagen, bistås nævnet af en bygningsagkyndig. De bygningsagkyndige vælges af Huslejerådet efter indstilling fra kommunalbestyrelserne i de kommuner, der hører under nævnets område. Stk. 2, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Bygningsagkyndige er ikke medlem af nævnet.

Stk. 7. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne, den socialt sagkyndige og de bygningsagkyndige efter de i stk. 2-6 nævnte regler.

Stk. 8. Udnævnelsen af nævnsmedlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år, jf. dog § 16.3, stk. 1.

§ 16.3. Nævnsmedlemmer og suppleanter skal være myndige og uberygtede. De må ikke være under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, og deres bo må ikke være under konkursbehandling. [De skal endvidere have fast



bopæl eller forretningssted inden for det område, for hvilket de skal beskikkes]. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen. De, der inden for det tidsrum, for hvilket beskikkelsen gælder, fylder 70 år, afgår ved udgangen af det år, i hvilket de fylder 70 år. Et medlem kan vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

Stk. 2. Personer, der er fyldt 65 år eller kan anføre anden rimelig fritagelsesgrund, eller som har været beskikket for mindre end 4 år siden, kan begære sig fritaget for at blive beskikket.

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

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

§ 16.4. Kommunalbestyrelserne i de kommuner, der hører under de enkelte huslejenævne, afholder de udgifterne, nævnets virksomhed medfører, herunder til lokaler, kontorhold og vederlag til medlemmerne. Medlemmerne af nævnet samt den bygningsagkyndige gives vederlag for deres virksomhed. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om vederlag, herunder vederlag til den socialt sagkyndige, nævnssupplanter og mediatorer efter § 16.10., stk. 1.

Stk. 2. Huslejenævnet indberetter inden 1. februar oplysning om det antal sager, nævnet har behandlet i det foregående år. Indberetning skal være vedlagt kopi af de afgørelser, som formanden skønner er principielle. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om indberetningen. Socialministeren udgiver på grundlag af de modtagne indberetninger en årsberetning omfattende alle huslejenævne. Årsberetningen skal indeholde gengivelse af de modtagne afgørelser. Årsberetningen kan udgives elektronisk.

Kompetence

§ 16.5. Under huslejenævnets kompetence henhører alle tvister vedrørende leje af fast ejendom, forudsat lejeaftalen er omfattet af denne lovs kapitel 1, jf. dog stk. 2. Nævnet har endvidere kompetence til at tage stilling til forhold, der efter denne lov er henlagt under huslejenævnet. Indbringelse for nævnet kan foretages af enhver, der har retlig interesse heri.

Stk. 2. Huslejenævnet er ikke kompetent til at træffe afgørelse i tvister om udlejers berettigelse til at opsiges eller ophæve lejeaftalen efter reglerne i henholdsvis kapitel 11 og 12 samt om succession på lejerside efter kapitel 14. Huslejenævnet er dog kompetent til at træffe afgørelse om virkningerne af opsigelse eller ophævelse, hvis gyldighed er ubestridt eller fastslået ved endelig dom.

Stk. 3. Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der falder uden for nævnets kompetence, eller som ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 4. Indtræder der under sagens behandling ved nævnet succession på udlejerside eller på lejerside, indtræder den succederende part i huslejenævnsagen. Nævnet kan på successors begæring genoptage sagen, hvis der er truffet afgørelse, inden successor må antages at være blevet bekendt med sagen.

§ 16.6. Tvister om lejeforhold omfattet af denne lov skal efter påstand afvises fra domstolene, hvis spørgsmålet kan indbringes for huslejenævnet. Afvisning skal dog ikke ske, hvis indbringelse for huslejenævnet er sket inden sagsanlægget, og huslejenævnet ikke har truffet afgørelse og sendt den til parterne inden udløbet af fristen

herfor i § 16.11., stk. 1. Anlægges sag om en tvist, der er indbragt for huslejenævnet, udsætter nævnet sin behandling af sagen. Hvis sagen ikke afvises fra domstolene, afslutter huslejenævnet sagen uden at træffe afgørelse.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 indskrænker ikke fogedrettens kompetence. Indsigelse mod et krav efter retsplejelovens § 477 e, stk. 1, anses tillige for en påstand om afvisning efter stk. 1, medmindre skyldner i sin indsigelse klart og utvetydigt har givet afkald på huslejenævnsbehandling.

Sagsbehandling

§ 16.7. Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal den part, som indbringer sagen, betale et beløb på 116 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 2005-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året for det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden en af nævnet fastsat frist, der højst må udgøre 6 uger. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

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

§ 16.8. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet skal i den forbindelse påse, at de regler af relevans for sagen, der ikke kan fraviges til skade for lejerens, ikke tilsidesættes, jf. dog stk. 5.

Stk. 2. Inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 7.6., skal nævnet undersøge mulighederne for, at lejerens samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Stk. 3. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 4. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 6 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

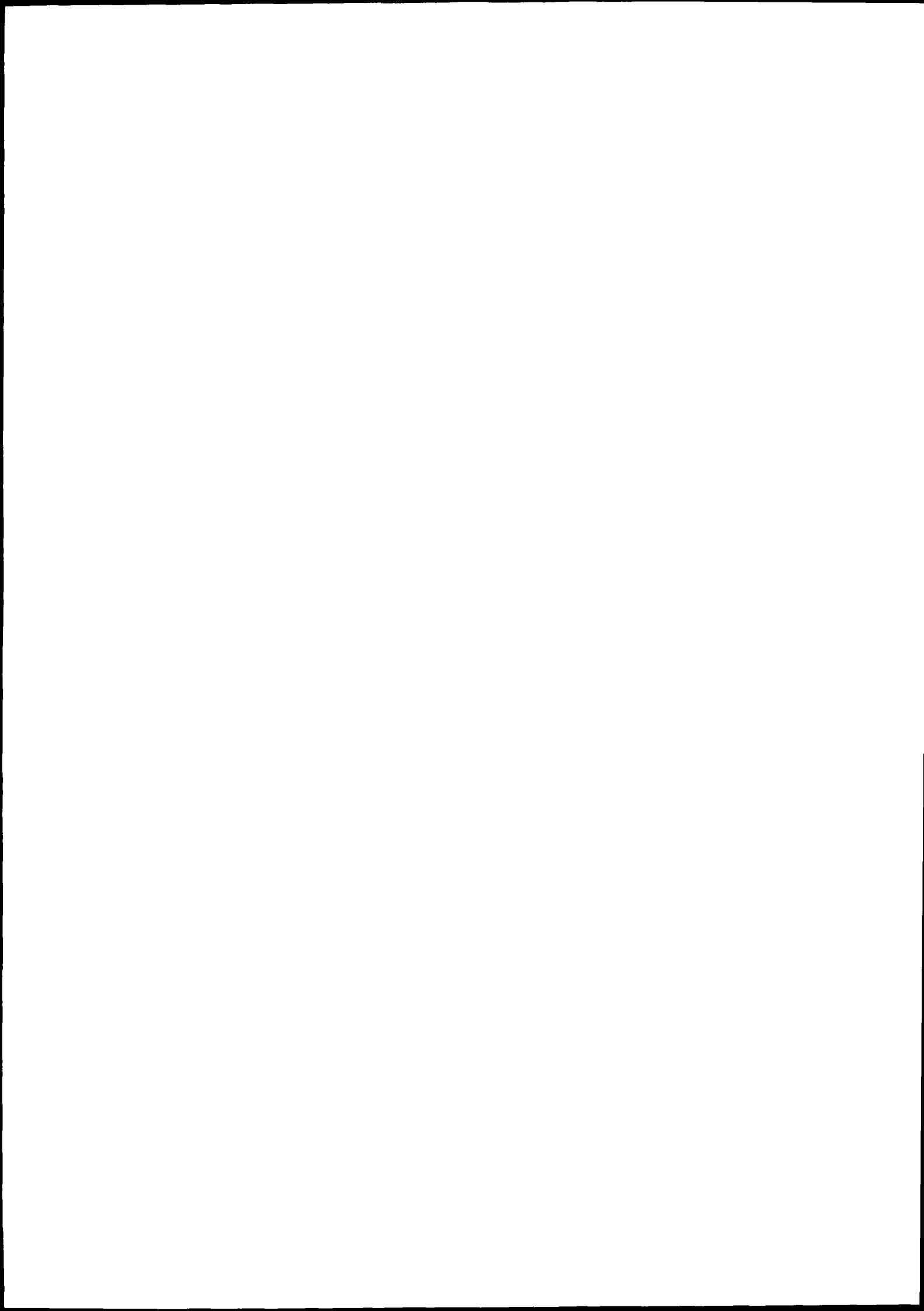
Stk. 5. I tilfælde, hvor fristen for svar efter stk. 4 eller § 16.7., stk. 2, er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

§ 16.9. Nævnet kan foretage besigtigelse. Nævnet kan lade formanden foretage besigtigelse. I sager, hvor nævnet bistås af en bygningsagkyndig, jf. § 16.2., stk. 6, kan nævnet lade denne foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

§ 16.10. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. I sager efter § 7.5. og § 7.6. kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. Nævnet skal sikre, at sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

§ 16.11. Huslejenævnet skal træffe afgørelse og sende den til sagens parter senest 8 uger fra det tidspunkt, hvor



nævnet har modtaget svar efter § 16.7., stk. 2, eller efter § 16.8., stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 16.10., stk. 1, 1.-2. pkt., eller hvor der er afholdt besigtigelse, jf. § 16.9.

Stk. 2. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 3. Nævnets afgørelse skal indeholde en begrundelse. Er afgørelsen ikke enstemmig, skal begrundelsen indeholde oplysning om stemmeafgivningen samt en begrundelse for mindretallets stemme. Er lejeforholdet ved afgørelsen gjort betinget, jf. § 7.6., litra a), angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør i afgørelsen. Har nævnet tillagt oplysninger om andre lejemål end det, som sagen angår, vægt ved afgørelsen, skal afgørelsen indeholde oplysninger om disse lejemål.

§ 16.12. Nævnets afgørelse meddeles parterne i huslejenævns sagen. Nævnets afgørelser efter § 7.6., skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet.

Stk. 2. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter § 16.13. samt i hvilket omfang indbringelse af sagen har opsættende virkning for afgørelsen, jf. § 16.13., stk. 4.

Domstolsprøvelse

§ 16.13. Hver af parterne i huslejenævns sagen kan indbringe sagen for domstolene ved anlæg af søgsmål mod den anden part. Sager omfattet af § 16.5., stk. 1, 2. pkt., kan dog indbringes ved anlæg af søgsmål mod huslejenævnet, hvis afgørelsen i hovedsagen alene angår fremtidige lejemål. Det samme gælder sager om genoptagelse omfattet af stk. 2, 4. pkt.

Stk. 2. En parts indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parten. Retten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for retten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år, efter huslejenævnets afgørelse er meddelt parten. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger. Indbringes sagen ikke rettidigt for retten, er huslejenævnets afgørelse bindende for parterne i huslejenævns sagen. Huslejenævnet kan dog genoptage en afgørelse under de i retsplejelovens § 399, stk. 1, anførte betingelser.

Stk. 3. Reglerne i stk. 2 gælder ikke, hvis huslejenævnsafgørelsen er ugyldig eller pålægges retsfølger efter § 7.6.

Stk. 4. Indbringelse for domstolene har ikke opsættende virkning, medmindre der er tale om en afgørelse om tiltrædelse af iværksættelse af en forbedring.

Stk. 5. Domstolene kan foretage en fuldstændig prøvelse af sagen, jf. dog stk. 2-3.

Stk. 6. Retsplejelovens § 363, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse på beviser vedrørende forhold omfattet af § 16.8., stk. 5. Dette gælder dog ikke i sager omfattet af stk. 3.

Beboerrepræsentation

§ 16.14. Beboerrepræsentationen, jf. kapitel 15, kan være part i en huslejenævns sag, der omhandler forhold undergivet beboerrepræsentationens kompetence.

Stk. 2. Beboerrepræsentationen kan indbringe huslejenævns sager, hvori beboerrepræsentationen er part, for domstolene. § 16.13., stk. 1-6, finder tilsvarende anvendelse. § 5.10, stk. 5, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Uanset om beboerrepræsentationen har været part i en huslejenævns sag, kan udlejer alene indbringe sagen for domstolene ved anlæggelse af søgsmål mod lejerne i ejendommen.

Stk. 4. En huslejenævnsafgørelse, der er bindende mellem udlejer og beboerrepræsentationen, jf. § 16.13., stk. 2-3, er tillige bindende for de øvrige lejere i ejendommen. En huslejenævnsafgørelse, der er bindende mellem udlejer og samtlige lejere, jf. § 16.13., stk. 2-3, er tillige bindende for beboerrepræsentationen.

Kapitel 17 – Straffebestemmelser

§ 17.1. Medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning, straffes med bøde den, som

- 1) overtræder § 1.6, stk. 1,
- 2) gennemfører forbedringer af en ejendom i strid med reglerne i kapitel 9 eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer,
- 3) afkræver en lejer højere leje end tilladt efter § 5.18.-§ 5.31. eller
- 4) aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter § 5.18., 5.26.a. og § 6.3.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 18 – ikrafttræden m.v.

Ændringer i anden lovgivning (processuelle bestemmelser)

A. Ændringer i retsplejeloven (som forventet affattet på grundlag af Bet. 1401/2001)

1. I § 21 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

“I sager omfattet af § 241, stk. 3, tiltrædes retten af to sagkyndige efter stk. 1, medmindre parterne er enige om at behandle sagen uden sagkyndige, og retten anser dette for ubetænkeligt.”

2. I § 71, nr. 6, udgår: “læggdommere ved boligretterne”.

3. I § 94, stk. 1, indsættes som 4.-6. pkt.:

“I sager omfattet af § 241, stk. 3, skal halvdelen af de sagkyndige være grundejere, der tillige er udlejere, og halvdelen være lejere, der ikke tillige er udlejere. Er sagen omfattet af § 241, stk. 3, nr. 3, skal de sagkyndige endvidere være part i en aftale omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v. Det skal i de i 4.-5. pkt. nævnte sager i øvrigt tilstræbes, at de sagkyndige har særlig kendskab til sager af den art, sagen angår.”

4. Som § 212 indsættes:

§ 212. I sager omfattet af § 241, stk. 3, kan retten foretage besigtigelse. De sagkyndige dommere, jf. § 21 a, skal tilkaldes til besigtigelsen.

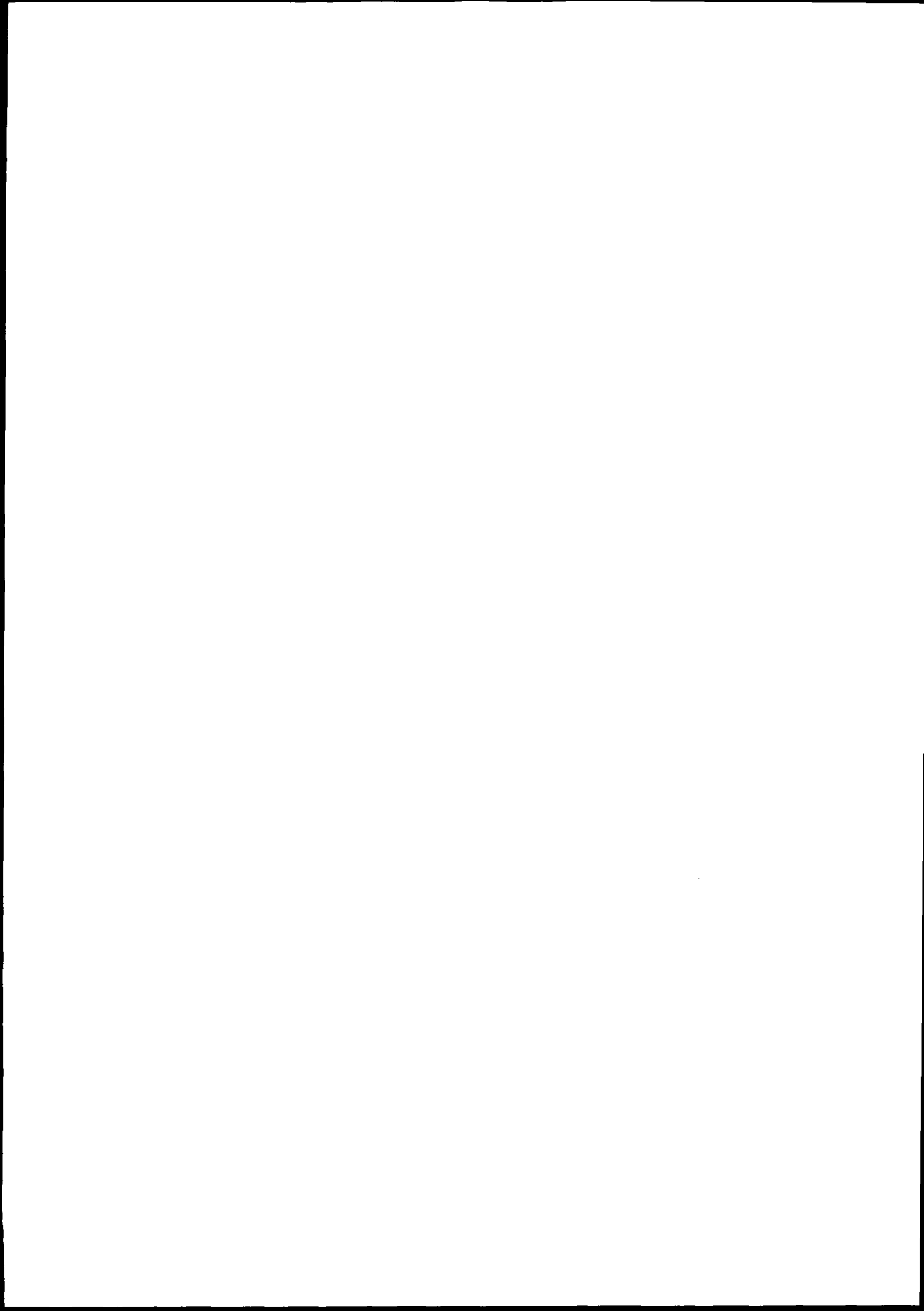
5. I § 232 udgår “eller boligret”.

6. I § 241 indsættes som stk. 2-3:

Stk. 2. De i stk. 3 nævnte sager skal anlægges ved retten på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Stk. 3. Stk. 2 omfatter sager vedrørende

- 1) lejeaftaler omfattet af lov om lejeaftaler,



- 2) lejeaftaler omfattet af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.
- 3) lejeaftaler omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.
- 4) huslejenævnsafgørelser i henhold til lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 5) afgørelser, der efter lov om byfornyelse og udvikling af byer kan indbringes for domstolene, samt
- 6) lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 16, bortset fra sager om overdragelser i strid med lovens § 14 og 14 c.

7. I § 245 indsættes som stk. 3:

Stk. 3. I sager omfattet af § 241, stk. 3, nr. 1-2, er en forudgående værmetingsaftale ikke bindende for lejeren.

B. Ændringer i erhvervslejeloven:

1. Erhvervslejelovens § 76 ophæves.
2. I erhvervslejelovens § 77 erstattes "Parterne kan aftale, at tvister som nævnt i § 76, stk. 1," med:
"Parterne i en lejeaftale omfattet af denne lov kan aftale, at tvister vedrørende lejeaftalen".
3. I erhvervslejeloven foretages i øvrigt sproglige konsekvensændringer som følge af, at boligretten erstattes af de almindelige domstole.

C. Ændringer i øvrig lovgivning:

1. I lov om leje af almene boliger, byfornyelses- og byudviklingsloven, ejerlejlighedsloven samt lov om tvungen administration af udlejningsejendomme foretages overalt konsekvensændringer som følge af, at boligretten erstattes af de almindelige domstole.
2. Andelsboliglovens § 16, stk. 5, ophæves.
3. I lov om nordisk vidnepligt udgår "og boligretten".

