



Lovtidende A

2009

Udgivet den 27. oktober 2009

21. oktober 2009.

Nr. 989.

Bekendtgørelse af lov om leje

Hermed bekendtgøres lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 194 af 26. marts 2008, § 148, nr. 1, i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og § 2 i lov nr. 286 af 15. april 2009.

De ændringer, der følger af § 15, nr. 1, i lov nr. 606 af 24. juni 2005, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da ændringerne først træder i kraft den 1. juli 2010, jf. § 8, stk. 2, i lov nr. 606 af 24. juni 2005.

De ændringer, der følger af § 15, nr. 2, i lov nr. 606 af 24. juni 2005, er indarbejdet i lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007.

De ændringer, der følger af § 5 i lov nr. 516 af 7. juni 2006, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da bestemmelsen er ophævet, inden den er trådt i kraft, ved § 124 i lov nr. 1336 af 19. december 2008.

De ændringer, der følger af § 148, nr. 2, i lov nr. 1336 af 19. december 2008, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da tidspunktet for ikrafttræden af disse ændringer fastsættes af skatteministeren, jf. § 167, stk. 2, i lov nr. 1336 af 19. december 2008.

Kapitel I

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for 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. Loven gælder dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost eller for aftaler mellem et hotel og dets gæster.

Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af ustøttede private plejeboliger. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for ustøttede private plejeboliger.

Stk. 5. Ustøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, er tidligere institutionspladser i plejehjem og beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til ustøttede private plejeboliger.

§ 2. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 2. Loven gælder ikke i det omfang, 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. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvorved en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn.

Stk. 3. Med undtagelse af § 100, stk. 4, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

§ 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed delvis er udlejet til andet end beboelse. §§ 47-53, 58 og 59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Kapitel II

Lejeaftalen

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

Stk. 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 eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, skal dette aftales mellem parterne. Denne aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Det kan ikke aftales, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 4. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2, eller § 47 a.

Stk. 5. Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, 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 § 7, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 6. For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejereren 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.

Stk. 7. For lokaler som nævnt i stk. 6 skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Stk. 6, 3. og 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 4 a. For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003. 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 hele tilskudsperioden.

Stk. 2. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejereren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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

Stk. 2. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af indenrigs- og socialministeren. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver lejereren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige. Indenrigs- og socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfat-

tende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder også for andre skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejereren må opfatte dem som standardiserede.

§ 6. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af beboelseslejligheder er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejereren eller at betinge sig, at lejereren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

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

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

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

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

§ 7. Lejeres 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 ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. aftalt uopsigelighed, afståelsesret eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Stk. 3. Har ejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejereren har forlangt det, har lejereren ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejereren lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejereren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejeren har forlangt det, har udlejeren ret til at lade aftalen aflyse.

§ 8. Reglerne i §§ 4-6 og i § 7, stk. 1 og 3, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel III

Mangler ved det lejede

§ 9. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Stk. 2. Såfremt udlejeren sammen med lejereren i forbindelse med indflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed, skal udlejeren i ejendomme med beboerrepræsentation med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udarbejdes der på grundlag af gennemgangen en indflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lejereren have tilsendt kopi deraf.

Stk. 3. Indenrigs- og socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter.

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

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lejereren 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 lejereren hæve lejeaftalen. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han er ansvarlig.

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

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

§ 12. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejereren hæve lejeaftalen, hvis mangelen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.

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

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

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

§ 15. 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 lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejereren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. *Stk. 1* gælder ikke, hvis lejereren 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 udlejeren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. Reglen i § 14 finder anvendelse på de i *stk. 1* nævnte mangler.

§ 16. Bringes et lejeforhold - bortset fra de i § 15 nævnte tilfælde - til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejeren.

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

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

§ 18. Reglerne i §§ 10-17 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel IV

Vedligeholdelse

§ 19. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.

Stk. 3. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 20. Lejereren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

§ 21. Når en lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse, anses udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23.

§ 22. Udlejeren skal i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvi. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med

2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Har lejeren ved aftale delvis overtaget pligten til at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Stk. 3. Når udlejer har afholdt udgiften til hvidtning, maling og tapetsering og til anden vedligeholdelse efter § 23, stk. 2, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Han skal samtidig give 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 udlejer 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 udlejer 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 hensættelse uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

§ 23. Lejeren kan kræve, at udlejer foretager hvidtning, maling og tapetsering, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Stk. 2. 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 og tapetsering.

Stk. 3. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejeren ikke fremsætte krav efter stk. 1 og 2.

Stk. 4. Ved genudlejning skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og udlejer skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Stk. 5. Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen.

§ 24. Reglerne i §§ 21-23 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse.

Kapitel V

Lejerens brug af det lejede

§ 25. 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 udlejer. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

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

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70.

§ 27. Udlejer skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 93, stk. 1, litra g-i og l, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12 og 13 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 79 a.

Stk. 3. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter § 25.

§ 28. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de i §§ 29 og 30 nævnte.

§ 29. Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejer, inden han foretager installationen.

Stk. 2. Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens 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.

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 lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Stk. 4. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren 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 i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etab-

lering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

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

Stk. 7. Stk. 5 og 6 gælder tilsvarende for lejernes etablering af fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk. 8. Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejer kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.

Stk. 9. Lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retablingsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejeren skal underrette udlejer, før indretningen finder sted.

Stk. 10. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejer kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

§ 30. 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 o. 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 uanset modstående aftale 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. Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

§ 31. Reglerne i § 29 og § 30, stk. 2, 2. pkt., kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Kapitel VI

Betaling af leje

§ 32. Udlejer 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.

§ 33. 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, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Stk. 4. Leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen. Leje for udstøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Stk. 5. I tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb er lejeren kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

§ 34. Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejer. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 2. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 3. 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. 4. Regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 5. Udlejer kan ikke i lejeforhold om udstøttede private plejeboliger kræve lejen forudbetalt.

§ 35. Reglerne i § 32, § 33, stk. 3-5, og § 34 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel VII

Varmebetaling m.v.

§ 36. Leverer udlejer varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udgiften hertil kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. I varme- og varmtvandsregnskabet kan udlejer kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejer dog medtage den samlede udgift i varme- og varmtvandsregnskabet. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger,

dog ligeledes medtages i varme- og varmtvandsregnskabet. Rabatydelse o.lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejerforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 37. Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og - for så vidt angår levering af varmt vand - efter antallet og arten af varmtvands-haner samt antallet af værelser.

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

Stk. 3. Fordeles udgifterne til varme efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejerens kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret varmefordeling efter stk. 2 og 3 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en varmeregnskabsperiodes begyndelse.

§ 38. Udlejerens kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til opvarmning og forsyning med varmt vand, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejerens kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende a conto-bidrag.

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

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

§ 39. Varmeregnskabsåret begynder den 1. juni, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Udlejerens kan med 6 ugers varsel bestemme, at varmeregnskabet fremtidig skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen sker fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal varmeregnskabsåret dog følge varmeforsyningsanlæggets.

§ 40. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejerens har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmeforsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejernes andel af de samlede varmeudgifter og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Når varmeregnskabet er udsendt, skal udlejerens på lejerens forlangende give ham eller hans befuldmægtigede

adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejerens kan skriftligt gøre indsigelse mod varmeregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af varmeregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerens vegne gøre indsigelse mod varmeregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde sit krav i henhold til varmeregnskabet.

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

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

§ 42. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 40, stk. 1, nævnte frist, mister udlejerens sin ret til 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 varmebidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varmebidrag for den afsluttede varmeregnskabsperiode.

§ 43. Har udlejerens som følge af en undskyldelig fejl glemt af medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerens til det følgende varmeregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejerens skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejerens snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 41 tilsvarende anvendelse.

§ 44. Er udgiften til leverance af varme og varmt vand helt eller delvis indeholdt i lejen, skal brændselsudgifterne betales særskilt med virkning fra det varmeregnskabsår, som påbegyndes efter udgangen af juni måned 1982. Lejen nedsættes med et beløb, der svarer til brændselsudgiften i det sidste regnskabsår.

§ 45. For andre leverancer fra udlejerens til opvarmning, herunder el og gas, finder reglerne i §§ 36-44 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Reglerne i § 37, stk. 2, 4 og 5, finder endvidere anvendelse for så vidt angår elektricitetsmålere, såfremt udlejerens leverer el til andet formål end opvarmning.

Stk. 3. Udlejeren kan uanset stk. 1 og 2 kræve, at lejeren fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elseskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

Stk. 4. Bliver elforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere el, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at elforsyningen genoptages.

Stk. 5. Beløb, som kommunen har lagt ud, herunder betaling af eventuelle restancer, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2,0 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres een gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 6. Beløb efter stk. 5 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 36, stk. 1, 2. pkt., finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds o.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på lejeaftaler om enkelte værelser til beboelse. 1. pkt. finder dog ikke anvendelse, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmefordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 38, stk. 3, og i §§ 40-43 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 4. Beslutninger efter § 37, stk. 2 og 3 er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 5. Bestemmelsen i § 39, stk. 3, kan ikke fraviges ved aftale.

Stk. 6. Ændringer af betalingsbetingelserne for elektricitet efter § 45, stk. 3, gælder uanset modstående tidligere aftale.

§ 46 a. Har en godkendt energikonsulent udarbejdet energimærkning, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal udlejeren orientere lejerne herom og på en lejers forlangende give denne eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå dette materiale og eventuelle bilag hertil.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan i medfør af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, når der samtidig anvises mulighed for finansiering og

dækning af de driftsudgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse.

Stk. 3. Leverer udlejeren varme og varmt vand, og overstiger udgifterne hertil ifølge det senest udsendte varmeregnskab for et år halvdelen af lejen for den pågældende periode, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlange, at der udføres alle eller en del af de arbejder vedrørende varme og varmt vand, der er angivet i en energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Foreligger der ikke energimærkning med tilhørende energiplan, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, kan lejerne, såfremt forholdet er omfattet af 1. pkt., kræve, at udlejeren gennemfører en sådan energimærkning. Det er en betingelse, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samtidig giver tilslutning til en lejerforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 58, stk. 3.

§ 46 b. Undlader en udlejer, som skal levere varme og varmt vand, jf. § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper han ikke straks mangelen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning for udlejerens regning.

Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt.¹⁾ i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Beløb efter stk. 2 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Kapitel VII A

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

§ 46 c. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på de lejemål i ejendommen, som ifølge aftale med lejerener 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 kommunikationstjene-

ster, lejeren har adgang til. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejeren efter aftale med lejerenetableret 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. Uden aftale kan udlejeren dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejeren at udføre efter anden lovgivning. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantennener.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 46 d. 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.

§ 46 e. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejeren og udlejeren vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Stk. 2. Efter lejerens anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 46 f. Bestemmelserne i § 46 c kan ikke fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.

§§ 46 g, 46 h og 46 i (Ophævet)

Kapitel VII B

Udgifter til vand m.v.

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

Stk. 2. I vandregnskabet kan udlejer medtage samtlige udgifter til betaling for vand, herunder vand- og vandaflædnings-

afgifter. Vandregnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, udlejeren afregner efter i forhold til kommunen eller vandværket. Udlejeren kan dog beslutte, at vandregnskabsperioden skal følge varmeregnskabsåret, jf. § 39. Rabatydelse og lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Udgifter som følge af overgang til betaling for vand efter forbrugsmålere efter stk. 1 betragtes som forbedring.

Stk. 4. Beslutninger efter stk. 1 kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring. Lejen nedsættes samtidig med et beløb, der svarer til vandudgiften i det seneste regnskabsår.

Stk. 5. Udlejeren kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 1, såfremt udlejeren kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Stk. 6. Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 46 k. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter til vand, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

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

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

§ 46 l. Vandregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende levering af vand fra kommunen eller vandværket. Følger vandregnskabsperioden varmeregnskabsåret, skal vandregnskabet udsendes samtidig med varmeregnskabet. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter til vand og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

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

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod vandregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af vandregnskabet. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne gøre indsigelse mod vandregnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til vandregnskabet.

§ 46 m. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har

modtaget regnskabet. Fraflytter lejerer, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejerer betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerer eller fradrages i første lejebetaling efter, at vandregnskabet er udsendt.

§ 46 n. Er regnskabet ikke kommet frem til lejerer inden udløbet af den i § 46 l nævnte frist, mister udlejerer sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejerer.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejerer undlade at indbetale vandbidrag, indtil lejerer har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt vandbidrag for den afsluttede vandregnskabsperiode.

§ 46 o. Har udlejerer som følge af en undskyldelig fejl glemt af medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejerer til det følgende vandregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejerer skal orientere lejerer om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerer skal udlejerer snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejerer. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 46 m tilsvarende anvendelse.

§ 46 p. Bestemmelserne i § 46 j, stk. 1 og 2, kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 46 j, stk. 1, finder ikke anvendelse på aftaler om udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, selvejende institutioner, fonds og lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller på aftaler om enkelte værelser til beboelse.

Stk. 3. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerer.

Stk. 4. Beslutninger efter § 46 j, stk. 1, er bindende for alle lejerer uanset modstående tidligere aftaler.

§ 46 q. Bliver vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejerer skal levere vand, jf. § 46 j, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejerer, og afhjælper udlejerer ikke straks mangelen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerers regning sikre, at vandforsyningen genoptages.

Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud, herunder betaling af eventuelle restancer, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen kræve 100 kr. med tillæg af 2,0 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 2. 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. 3. Beløb efter stk. 2 har samme fortrinsret i ejendommen som ejendomsskatter. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.

Kapitel VIII

Ændring af lejevilkår

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejerer under iagtagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- lejeforhøjelser efter §§ 58, stk. 3, og 62 b og forbedringer efter §§ 46 a, stk. 3, og 62 b,
- lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedringer,
- lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og
- forbedringer, som lejerer 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 litra c 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 efter § 62 b, samt lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3-5, 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 by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovekendtgørelse 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 uopsigelig-hed, når udlejerer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 47 a. Lejen for understøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, skal til enhver tid være fastsat således, at den svarer til det lejedes værdi, som fastsættes ved en sammenligning med støttede ældre- eller plejeboliger i kommunen efter reglerne i § 47, stk. 2, 1. pkt. Ved fastsættelse af lejen ses bort fra forbedringer,

som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, kan varsles en gang årligt.

Stk. 3. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejereren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Stk. 4. Overstiger lejen det lejedes værdi efter stk. 1, kan lejereren forlange lejen nedsat hertil.

Stk. 5. Nedsættes lejen efter stk. 4, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

§ 48. Lejeforhøjelse efter § 47 eller § 47 a kan gennemføres med 3 måneders varsel.

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

Stk. 3. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejereren 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 udlejereren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med retens afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejereren af for meget erlagt leje forrentes fra betalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 6, stk. 3.

§ 49. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejereren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejereren 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.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-3 gælder ikke for ustøttede private plejeboliger.

§ 50. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejereren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen fordeles i forhold til den gældende leje eller - hvor der ikke er fastsat nogen leje - lejeværdi. For lejeforhold i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om

midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, fordeles forhøjelsen dog efter reglerne i §§ 10 og 11 i denne lov.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 4. 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. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 5. Vil lejereren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejereren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 51. Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejrning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 50 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejereren, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

Stk. 3. Reglerne i § 50 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 projekt materialet indgås aftale om privat byfornyelse. Udlejereren kan, når udgiften er betalt, udligne denne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 12 måneder har dækket udlejerens udlæg med sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen 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 lejeforhøjelsen 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.

§ 52. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 50 og 51 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejereren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage 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 ejendomsskat, 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 lejerens skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

§ 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Stk. 3. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Stk. 4. Ligeledes kan §§ 47-52 fraviges, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Stk. 5. Endvidere kan §§ 47-52 fraviges ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Stk. 6. Lejeforhøjelse for de af stk. 3-5 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Kapitel VIII A

Lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri

§ 53 a. 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 anskaffelsessum 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 §§ 50-52.

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 og 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 lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren 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.

§ 53 b. 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 § 53 a for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

§ 53 c. §§ 47-49 finder ikke anvendelse for lejemål i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån. Det samme gælder for lejemål 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 § 53 b eller efter §§ 5 og 7, jf. § 9, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 53 d. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges ved aftale.

§ 53 e. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor lejefastsættelse sker efter dette kapitel, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 65, stk. 1-3, og § 66 i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel IX

Udlejerens adgang til det lejede

§ 54. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 55. 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 dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 56. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensynta-

gen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 57. Reglerne i §§ 55 og 56 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel X

Forbedringer m.v.

§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvare forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 46 a, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.

Stk. 2. 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 o. lign.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 4. Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter stk. 1 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Stk. 5. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1.

Stk. 6. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

§ 59. Lejeforhøjelse efter § 58 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 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. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse 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 lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

Stk. 5. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at

kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. dog § 59 a, stk. 3.

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

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

Stk. 3. Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 5, 3. pkt., indbringe sagen for huslejenævnet inden 6 uger efter udløbet af lejefristen i § 59, stk. 5, 1. pkt. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 59 b. For de enkelte beboelseslejemål i en ejendom, der påtænkes ombygget efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 2, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændring, eller efter § 96, stk. 1, nr. 2, i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, inden ombygning iværksættes. Tilsvarende gælder for lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som erhvervsformål og ombygges efter § 2, stk. 1, nr. 1, i lov om privat byfornyelse eller efter § 96, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse.

Stk. 2. For de enkelte lejemål, der påtænkes ombygget til beboelseslejligheder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om byfornyelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves for lejemålet som beboelseslejlighed, inden ombygning iværksættes.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne i § 2, stk. 1, nr. 2-4, i lov om privat byfornyelse eller § 96, stk. 1, nr. 2-4, i lov om byfornyelse, afgør huslejenævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejeren beregnende lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i lov om privat byfornyelse.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun træffe afgørelse efter stk. 1 og 2, såfremt der er foretaget reservation af investeringsram-

me efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Nævnet kan forlange de oplysninger forelagt, som er nødvendige for sagens behandling, herunder dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ved afgørelser efter stk. 3 skal udlejer forelægge et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor eller af Kommunernes Revisionsafdeling for huslejenævnet.

§ 59 c. Inden udlejer iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal i den forbindelse give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 2. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

Stk. 3. Såfremt huslejenævnet har givet forhåndsgodkendelse vedrørende lejens størrelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter lejerens indsigelse. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, såfremt der er tale om ændrede forhold.

§ 60. Har udlejer efter pålæg i medfør af byggeloven gennemført en gårdrydning, kan den udgift, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, udlignes gennem en lejeforhøjelse på 10 pct. af udgiften. Medfører gårdrydningen øgede udgifter til renholdelse og vedligeholdelse, kan i lejeforhøjelsen yderligere medtages et passende beløb, der er godkendt af kommunalbestyrelsen hertil.

Stk. 2. Reglerne i § 50, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4-5, finder tilsvarende anvendelse.

§ 61. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejer denne til et kollektivt varmesyningsanlæg, kan han forlange, at lejer over 10 år godtgør ham ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

Stk. 2. Reglerne i §§ 50, stk. 3, 1. pkt., og stk. 4 og 5, og 59, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

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

§ 62 a. 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. 4-8. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om afgrænsningen af disse arbejder. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremlejeforhold efter § 70 og lejere i tidsbegrænsede lejeforhold efter § 80.

Stk. 2. Lejer skal forudgående anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejer. Nødvendig byggesagsbehandling forestås og betales af lejer. § 29, stk. 10, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejer kan nægte lejer at forbedre det lejede, når særlig vægtige grunde taler herfor, herunder når der er tale om uhensigtsmæssige arbejder, f.eks. særlige luksusprægede eller særlige energiforbrugende arbejder. Lejer kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejer ikke har gjort indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne efter stk. 2. Indsigelsen skal være skriftlig og angive, hvilke arbejder der gøres indsigelse imod, og begrundelsen herfor.

Stk. 4. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. 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. 5. Godtgørelsen udgør den del af de afholdte udgifter beregnet efter stk. 4, som efter fradrag af eventuel støtte efter anden lovgivning overstiger 10.000 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 30.000 kr. Godtgørelse på mindre end 2.000 kr. udbetales ikke. Som afholdte udgifter kan alene medregnes dokumenterede udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om merværdiafgift (momsloven), og som driver bygge- og anlægsvirksomhed. De i 1.-3. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt.²⁾ i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 6. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til nedskrivningen efter stk. 7 kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen i stk. 5.

Stk. 7. Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives med 10 pct. for hvert år, forbedringen m.v. har været i brug, første gang dog først 2 år efter at forbedringen er taget i brug, medmindre anden nedskrivning aftales imellem lejer og udlejer under hensyn til arbejdernes karakter. Ibrugtagningsdatoen for forbedringen m.v. skal sammen med en eventuel særlig aftale om nedskrivning af godtgørelsen påtegnes lejekontrakten.

Stk. 8. Godtgørelsen udbetales af udlejer ved lejerens fraflytning, hvis udførelsen af arbejderne er tilendebragt, jf. § 99, stk. 3. Udlejer kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejer.

Stk. 9. I nedskrivningsperioden, jf. stk. 7, kan en ny lejer ved genudlejning enten vælge at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejer eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58. Ved genudlejningen efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejer kræve en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58.

Stk. 10. Flytter en lejer, der har betalt den nedskrevne godtgørelse til udlejer efter stk. 9, i nedskrivningsperioden, har lejer ret til godtgørelse svarende til den nedskrevne godtgørelse beregnet efter stk. 7 modregnet eventuelle forpligtelser over for udlejer, jf. stk. 8.

§ 62 b. Uanset bestemmelsen i § 58, stk. 1, og bestemmelsen i § 27, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan udlejer og lejer af en beboelseslejlighed, efter at lejeaftale er indgået, indgå aftale om gennemførelse af forbedringsarbejder i lejligheden med en i aftalen nærmere fastsat lejeforhøjelse. Aftalen skal være skriftlig, og det skal udtrykkeligt fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter nærværende bestemmelse. Lejer kan forlange, at udlejer, forinden aftale indgås, indhenter en forhåndsgodkendelse efter bestemmelserne i § 59 a eller for ejendomme omfattet af kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter bestemmelserne i samme lovs § 25 a, stk. 2. Lejer kan endvidere anmode kommunalbestyrelsen om en udtalelse vedrørende eventuelle boligstøttømæssige konsekvenser af en aftale om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

Stk. 2. Udlejer skal, forinden aftale indgås, orientere lejer om muligheden for at indhente forhåndsgodkendelse, jf. stk. 1, 3. pkt., og udtalelse vedrørende boligstøttømæssige konsekvenser, jf. stk. 1, 4. pkt. Har udlejer ikke inden aftalens indgåelse givet lejer oplysninger herom, er aftalen ugyldig. Aftalen bortfalder, når det pågældende lejeforhold ophører.

§ 63. Lejer af en beboelseslejlighed, der ønsker at udføre andre forbedringsarbejder m.v. end de arbejder, der er afgrænset efter § 62 a, stk. 1, kan aftale med udlejer, at der ved fraflytning ydes lejer en godtgørelse efter reglerne i § 62 a, stk. 4, 5, 7 og 8, dog således at beløbsgrænserne i stk. 5 ikke finder anvendelse. Det samme gælder lejere af andre lejemål end beboelseslejemål. § 62 a, stk. 2, 9 og 10, finder tilsvarende anvendelse.

Kap. X A

Konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond

§ 63 a. I ejendomme taget i brug før 1970, som indeholder mere end to beboelseslejligheder, og som ikke er omfattet af §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejer for ejendommens beboelseslejligheder afsætte et årligt beløb på 15 kr. pr. m² bruttoetageareal til forbedring. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks netto-prisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes

til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder tilsvarende for flere end to ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer.

Stk. 3. Beløbene i stk. 1 skal anvendes til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder, herunder fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Stk. 4. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Stk. 5. De indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 63 e og 63 f.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrug, skov, plantage, frugtplantage, gartneri eller planteskole, jf. § 33 i lov om vurdering af landets faste ejendomme. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb efter stk. 1 for lejligheder og lokaler, der er omfattet af kapitel I.

§ 63 b. Udlejer kan kræve lejeforhøjelse til dækning af udgiften til afsætning af de i § 63 a nævnte beløb.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes de i § 63 a nævnte afsætningsbeløb, kan med 3 måneders varsel gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 pålægges de lejligheder, som omfattes af § 63 a, og fordeles efter lejlighedernes bruttoetageareal.

§ 63 c. Udlejer udarbejder et særskilt årsregnskab for kontoen efter § 63 a, hvor udgifterne vises fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder.

Stk. 2. Lejerne eller beboerrepræsentanterne kan 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning kræve at få udleveret regnskabet. Lejer eller dennes fuldmægtig skal på begæring gives adgang til at gennemgå bilagene.

Stk. 3. En bunden konto efter § 63 a følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 63 d. De beløb, der er nævnt i § 63 a, stk. 1, indbetales årligt. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 63 a med fradrag af beløb, som er udbetalt i medfør af § 63 e.

Stk. 3. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan udbetaling efter § 63 e først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen til udlejer, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 5. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendoms-

skatter. Inddrivelse sker med tillæg af et gebyr, der tilfalder restanceinddrivelsesmyndigheden, og hvis størrelse fastsættes af socialministeren i samråd med skatteministeren.

Stk. 6. Indenrigs- og socialministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejerns Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 63 a, og udbetalinger, jf. §§ 63 e og 63 f. Indenrigs- og socialministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

§ 63 e. Beløb indbetalt på en konto efter § 63 a kan udbetales, når udlejer dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder, herunder fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Stk. 2. Senest samtidig med, at udlejer kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Stk. 3. Beløb indsat på en konto efter § 63 a kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetaling inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2.

§ 63 f. Såfremt ejendommen nedrives, udbetales det på kontoen indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt en lejlighed overgår til anden anvendelse end beboelse, udbetales den forholdsmæssige del af de på kontoen indestående beløb til ejeren.

Stk. 3. Såfremt ejendommen overgår til sådan anvendelse, at den ikke er omfattet af dette kapitel, udbetales det på kontoen indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1-3 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten ophører.

Stk. 5. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene skal være gældende i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 63 a for ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede flere end 6 beboelseslejligheder, til den i § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte konto. For ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 beboelseslejligheder eller færre, udbetales en positiv saldo efter reglerne i § 63 a, stk. 3 og 4. For konti med negativ saldo fortsætter udlejer med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b, indtil kontoen er udlignet.

§ 63 g. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 63 a over for Grundejerns Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kendskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

§ 63 h. Reglerne i §§ 54, 56-59 b og 60 a-62 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder tilsvarende for afsætningsbeløbet efter § 63 a.

Stk. 2. Uenighed mellem udlejer og lejerne samt udlejer og Grundejerns Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

Kapitel XI

Beboerrepræsentation

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

Stk. 2. Ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Stk. 3. I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne samme beføjelser som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Der skal vælges en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejerne. Talsmanden 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 og 6. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Stk. 5. Såfremt det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt der stadig er beboerrepræsentation i ejendommen, herunder om de valgte beboerrepræsentanter stadig bebor ejendommen, kan udlejer anmode samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis udlejer ved svarfristens udløb ikke har modtaget den udbedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Stk. 6. Beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Stk. 7. 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 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 8. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Stk. 9. I en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, gælder reglerne om beboerrepræsentation, hvis mindst 6 beboelseslejligheder ikke bebos af andelshavere.

Stk. 10. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

§ 65. Beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren. Repræsentanterne har ret til at

- a) få udleveret ejendommens driftsregnskab samt drøfte ejendomsbudgettet og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejeren;
- b) blive orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer;
- c) være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m. v.;
- d) foreslå gennemførelse af forbedringer, når der samtidig anvises mulighed for finansiering til dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse;
- e) føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen;
- f) få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når arbejder, jf. litra e, er afsluttet, og
- g) få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen; driftsbudgettet skal være opstillet som de senest aflagte regnskaber og have samme periode, ligesom eventuelle ændringer i grundlaget for udarbejdelse af budget (i forhold til regnskabet) klart skal præciseres.

Stk. 2. Udlejeren skal holde beboerrepræsentanterne løbende orienteret om beboeres klager over andre beboere. Endvidere skal udlejeren orientere beboerrepræsentanterne, når der foretages genudlejning af beboelseslejligheder med oplysning om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse efter § 22.

§ 66. Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål,
- b) iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.

Stk. 2. Beboerrepræsentanterne skal med en rimelig frist skriftligt indkaldes til møde med udlejeren om gennemførelse af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, når den samlede udgift udgør mere end 20 kr. pr. m² bruttoetageareal, med henblik på orientering om og drøftelse af det pågældende arbejde, udbudsmateriale og overslag over de huslejemæssige konsekvenser. Samtidig med indkaldelsen skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende ovenstående.

Stk. 3. Såfremt arbejder efter stk. 2 udbydes i bunden licitation, skal beboerrepræsentanterne, samtidig med at udlejer indkalder til møde, tilbydes at udpege mindst en bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Ved gennemførelse af arbejder efter stk. 2 skal udlejeren i byggeperioden skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til samtlige byggemøder og efter arbejdets gennemførelse indkalde beboerrepræsentanterne til afleveringsforretninger og kontroleftersyn.

Stk. 5. Udlejeren skal hvert år indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger m.v., og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Stk. 6. Er en beslutning efter stk. 1 uopsættelig, skal beboerrepræsentanterne orienteres om, at fristen som følge heraf ikke kan respekteres.

§ 66 a. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejerers vegne tiltræde forbedringsarbejder, der sammen med forbedringsarbejder, som beboerrepræsentanterne inden for de sidste 3 år har tiltrådt efter denne bestemmelse, medfører lejeforhøjelser på maksimalt 64 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 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 67. 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 træffer afgørelse om husordenen. For hver beboelseslejlighed kan afgives en stemme.

§ 68. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel XII

Brugsrettens overgang til andre (Fremleje, bytte m.v.)

§ 69. 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. Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af bo-

ligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejer har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

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

§ 70. En lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, har lejeren ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejeren fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign.

Stk. 2. Udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

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

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

Stk. 4. § 69, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af ældreboliger eller udstøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

§ 71. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i § 69 og § 70 benytter det lejede.

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

Stk. 3. Lejeren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 29, stk. 10, for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1, nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 72. Lejeren må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værger samtykket. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, og i § 20 i lov nr. 56 af 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger finder tilsvarende anvendelse.

§ 73. 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. Udlejer kan modsætte sig bytte hvis

- a) udlejer har sin bopæl i ejendommen, og denne omfatter færre end 7 lejligheder,

- b) 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) udlejer 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 i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejer straks meddele lejeren dette og senest 1 måned efter lejeren meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejer skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejeren. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejer straks give lejeren kopi heraf. Undlader udlejer at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 5, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 4. Lejeren skal senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 3 er kommet frem til lejeren, meddele udlejer, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår. En indhentet forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.

Stk. 5. Udlejer skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejer dette, straffes udlejer med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejer har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme³⁾.

Stk. 6. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som en ejendom. 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 ligeledes i denne bestemmelse som en ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk. 7. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved bytte af ældreboliger eller udstøttede private plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

§ 74. 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 genud-

lejer 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.

§ 74 a. Lejeren af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede lejevilkår (afståelsesret), medmindre udlejer har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.

Stk. 2. Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse. Genindtrædelsesretten er dog betinget af, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejerens påkrav godtgør udlejer alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med lejemålets ophør.

Stk. 3. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke afstå lejemål om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 75. Dør lejer, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejer 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 lejer, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 3. Dør en lejer, der har drevet en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, uden at efterlade sig en ægtefælle, har enhver af lejerens livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejer 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 udlejer ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Stk. 4. I øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejer som dødsboet opsig lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid eller med længere opsigelsesfrist.

Stk. 5. Er det lejede en plejebolig, jf. § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, og dør lejer uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejer har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 4 ske med 1 måneds varsel.

§ 76. Hvis lejer af en beboelseslejlighed på grund af alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el. lign. eller i plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller i en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, eller i en friplejebolig, finder § 75, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

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

§ 77 a. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 78. Har lejer forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

§ 79. Lejer kan ikke give afkald på de rettigheder, der tilkommer ham eller andre efter §§ 69-70, §§ 72-73 og §§ 75-78.

Kapitel XII A

Behandling af sager ved huslejenævnene om lejerens tilsidesættelse af god skik og orden

§ 79 a. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejer i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

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

- 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
- 9) Når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
- 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
- 11) Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 79 b, 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, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 79 b. Har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, kan lejeren pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) 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 XIII og XIV.
- 2) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 79 a, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.

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

§ 79 c. Sag om pålæg af retsfølger efter § 79 b indbringes for huslejenævnet af udlejeren efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er der fremsat krav om, at lejeren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejeren en strengere retsfølge.

§§ 79 d-79 o (Ophævet)

Kapitel XIII

Opsigelse

§ 80. Er lejeaftalen tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen.

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

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

§ 81. Er lejeaftalen ikke indgået for et bestemt tidsrum, eller kan det ikke oplyses, hvilken lejetid parterne har aftalt, kan lejeren opsiges lejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsiges lejemål om familiens bolig eller om lokaler, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 72, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 82. Udlejeren kan opsiges lejeforhold om

- a) enkelte værelser til beboelse, når værelset er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor,
- b) beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren 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,
- c) lokaler til restauration, butik, kiosk eller tilsvarende brug på banegårde, i teatre, foreningsbygninger, forlystelsesanlæg, skove, parker o. lign., hvor forretningen må antages hovedsagelig at blive søgt af det publikum, der benytter de nævnte virksomheder, skove og parker, og hvor forretningen står i direkte tilknytning til disse,
- d) garager, stalde o. lign.

§ 83. Andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejeren kun opsiges i følgende tilfælde, jf. dog §§ 84 og 88:

- a) Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede.
- b) 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 m.v., eller ombygningen sker som følge af ekspropriation eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- f) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- g) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Stk. 2. Vedrører lejeforholdet en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer

med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter stk. 1 kun ske, når lejerens samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 84. I opsigelsesretten efter § 83, stk. 1, litra a, gælder følgende begrænsninger:

- a) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejerens selv agter at bo i lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejerens 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 forholds. Ved afgørelsen skal der bl. a. tages hensyn til, hvor længe udlejerens 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 udlejerens 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, og hvis lejerens ved lejeforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, litra a.
- e) En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.
- f) Bebor udlejerens ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde lejerens at overtage denne lejlighed.
- g) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsiges lejerens af en beboelseslejlighed.

§ 85. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra a, b, c eller g, skal udlejerens 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 flyttested, hvortil lejerens er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Stk. 2. Opsiges en lejer efter § 83, stk. 1, litra b, skal udlejerens 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.

Stk. 3. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra b, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger efter lov om almene boliger m.v., finder stk. 1 og 2 alene anvendelse, hvis lejerens tilhører den personkreds, som er berettiget efter den nævnte lov.

Stk. 4. Hvis en lejer af en beboelseslejlighed, jf. stk. 3, ikke tilhører den personkreds, som er berettiget efter den i stk. 3 nævnte lov, skal udlejerens samtidig med opsigelsen tilbyde denne at leje en passende bolig. En bolig anses for passende, når denne opfylder betingelserne i § 85 a, stk. 2, 2. og 3. pkt.

§ 85 a. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, litra b, som følge af ekspropriation, har lejerens ret til en erstatningsbolig, jf. dog § 85 c. Det samme gælder, hvis opsigelse sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. En lejer af et værelse til beboelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, har samme ret som de i 1. og 2. pkt. nævnte lejere.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser erstatningsboligen. Den anviste erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig.

§ 85 b. Lejere, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anviser en erstatningsbolig, jf. § 85 a, har ret til godtgørelse af rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Stk. 2. Ansøgning om flyttegodtgørelse indgives til kommunalbestyrelsen, som beregner og udbetaler godtgørelsen.

§ 85 c. Lejere i ejendomme omfattet af en ekspropriationsbeslutning efter § 38 i beredskabsloven er ikke omfattet af §§ 85 a og 85 b. Det samme gælder lejere, som inden lejeaftalens indgåelse er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, medmindre fraflytningen først forlanges mindst 5 år efter lejeforholdets påbegyndelse.

Stk. 2. En udlejer, som ved offentlig indvarsling til besigtigelsesforretning, til åstedsforretning eller på anden måde er blevet gjort bekendt med, at ejendommen skal anvendes til et ekspropriationsberettiget formål, skal, inden lejeaftalen indgås, skriftligt gøre lejerens bekendt med reglerne i stk. 1, 2. pkt. Opfylder udlejerens ikke denne oplysningspligt, kan anlægsmyndigheden forlange erstatning af udlejerens for de udgifter, som anlægsmyndigheden påføres herved.

§ 85 d. Opsiges en lejer, der driver erhverv fra lokaler i ejendommen, efter § 83, litra b, som følge af ekspropriation, har lejerens ret til godtgørelse. Det samme gælder, hvis opsigelsen sker på grund af nedrivning eller ombygning til fyldestgørelse af et formål, til hvis gennemførelse der kan foretages ekspropriation. Lejerens har dog kun ret til godtgørelse, i det omfang virksomheden videreføres, og det dokumenteres, at der er lidt et tab, der ikke med rimelighed kunne være undgået.

Stk. 2. Godtgørelse efter stk. 1 ydes til dækning af

- a) tab på inventar og installationer,
- b) driftstab i flytteperioden,
- c) flytteudgifter og
- d) rimelige udgifter til sagkyndig bistand.

Stk. 3. Godtgørelse efter stk. 1 nedsættes i det omfang, der ydes erstatning for ekspropriation eller efter §§ 88-90.

Stk. 4. Såfremt en lejer som omtalt i stk. 1 selv skaffer sig andre lokaler, der kan overtages inden udløbet af opsigelsesfristen, kan kommunalbestyrelsen yde en rimelig godtgørelse, der højst kan udgøre lejen for de hidtidige lejede lokaler for perioden fra fraflytningen til udløbet af opsigelsesfristen.

Godtgørelsen kan tidligst ydes fra opsigelsen og kan udbetales, når det er dokumenteret, at lejereren har skaffet sig andre lokaler.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1-3 kan indbringes for de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder. Klage til taksationsmyndighederne skal være indgivet inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen.

§ 85 e. Anlægsmyndigheden refunderer kommunalbestyrelsens udgifter til tilvejebringelse og anvisning af erstatningsboliger samt kommunalbestyrelsens udgifter til flyttegodtgørelse og godtgørelse efter § 85 d.

Stk. 2. Indenrigs- og socialministeren kan fastsætte nærmere regler om fastsættelsen af flyttegodtgørelse efter § 85 b og godtgørelse efter § 85 d og om fastsættelsen af de administrative udgifter, som følger af kommunalbestyrelsens pligt til at anvise erstatningsbolig efter § 85 a og til at beregne og udbetale flyttegodtgørelsen efter § 85 b og godtgørelse efter § 85 d.

§ 86. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. Dog er opsigelsesvarslet 1 måned for de i § 82, litra a og d, nævnte lejeforhold.

Stk. 2. Ved opsigelse efter § 82, litra b, og § 83, litra a, har lejereren krav på et opsigelsesvarsel på mindst 1 år til aftalt flyttedag.

Stk. 3. Fraflytter lejereren inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejereren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejereren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i hans krav over for lejereren.

§ 87. Udlejerens opsigelse efter § 82, litra b, og § 83 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse efter § 83 skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Er det lejede udlejet til andet end beboelse, skal opsigelsen tillige indeholde oplysning om lejerens rettigheder efter §§ 88-90. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejereren ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejereren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 88. En lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, kan kun opsiges efter § 83, hvis opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 skal der bl. a. tages hensyn til længden af det tidsrum, hvori forretningen har været drevet i de lejede lokaler, værdien af kundekredsen, forretningens nettooverskud, vægtige indvendinger mod lejerens person eller forretningsførelse, hans behandling af de lejede lokaler og hans forbedringer af disse.

§ 89. Opsiges en lejer, der driver en erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betyd-

ning og værdi for virksomheden, kan der gives lejereren erstatning for opsigelsen.

Stk. 2. Ved fastsættelse af en eventuel erstatning efter stk. 1, skal boligretten ud over de i § 88, stk. 2, nævnte forhold navnlig tage hensyn til:

- Værdiforringelsen af lejerens inventar o. lign. ved flytning,
- lejerens flytteudgifter,
- det forhold, at ejendommen skal nedrives eller ombygges, og lejereren er gjort bekendt hermed ved lejeaftalens indgåelse.

Stk. 3. Lejereren skal ikke fraflytte, før han har modtaget den erstatning, der er tilkendt ham, eller udlejereren ved bankgaranti eller på anden måde har stillet betryggende sikkerhed for erstatningsbeløbets betaling.

§ 90. Vil lejereren godkende opsigelsen, men kræve erstatning efter § 89, skal lejereren meddele udlejereren dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham.

Stk. 2. Lejereren må endvidere anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter udløbet af den i stk. 1 nævnte frist.

§ 91. Boligretten kan fastsætte, at hele erstatningen eller en del af denne skal tilbagebetales til udlejereren, hvis lejereren på ny åbner forretning i samme branche inden for en af retten fastsat tidsfrist på højst 3 år og inden for en af retten fastsat afstand fra det tidligere forretningslokale.

Stk. 2. Lejereren må ikke åbne forretning i samme branche inden for den af retten fastsatte afstand i tid og sted, før han har tilbagebetalt erstatning i overensstemmelse med reglerne i stk. 1.

§ 92. Reglerne i §§ 83-90 kan, for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, så længe udlejereren ikke har opsagt ham.

Stk. 2. Lejereren kan ikke give afkald på sin ægtefælles ret efter § 81, stk. 2.

Kapitel XIV

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 93. Udlejereren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejereren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- Når lejereren modsætter sig, at udlejereren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- Når lejereren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejereren.
- Når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- Når lejereren 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 op-hør.
- Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

- h) Når lejerens har tilsidesat betingelserne i et betinget leje-forhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, 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 lejerens 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 arbejds udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- l) Når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejerens kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerens ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerens. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste retti-dige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejerens kræve 250 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Stk. 3. Vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller en udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskom-munen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejerens samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 94. Skønnes det forhold, der lægges lejerens til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejerens ikke hæve leje-aftalen.

Stk. 2. Udlejerens kan ikke påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejerens hæver lejeaftalen.

§ 95. Når udlejerens hæver lejeaftalen, skal lejerens straks fraflytte og betale leje m. v. for tiden, indtil han kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejerens skal endvidere erstatte udle-jerens ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens ud-sættelse af det lejede.

Stk. 2. Udlejerens skal bestræbe sig for at genudleje det le-jede. Hvad udlejerens indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1, nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav over for lejerens.

§ 96. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges således, at udlejerens skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerens end fastsat i § 95.

Kapitel XV

Lejerens fraflytning

§ 97. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejerens give adgang til at bese det lejede. Lejerens fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en be-sigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udle-jerens eller dennes stedfortræder, når lejerens ikke er repræsen-teret.

Stk. 2. Lejerens skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder indsigelser efter § 98, kan sendes til.

§ 98. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningsdagen. Lejerens skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forrin-gelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejerens at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejerens kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gæl-dende, når der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningsda-gen. Dette gælder dog ikke, hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejerens har handlet svigagtigt. Såfremt udlejerens sammen med lejerens i forbindelse med fraflytning foretager gennemgang af en be-boelseslejlighed, skal udlejerens i ejendomme med beboerre-præsentation orientere lejerens om adgangen til at lade beboerrepræsentanter deltage i gennemgangen. På lejerens begæring skal udlejerens med en rimelig frist skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til at deltage i gennemgangen. Udar-bejdes der på grundlag af gennemgangen en fraflytningsrap-port, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi deraf.

Stk. 3. Indenrigs- og socialministerens fastsætter efter for-handling med landsomfattende sammenslutninger af grund-ejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbej-delse af standardblanketter for fraflytningsrapporter.

§ 99. Forbedringer, som lejerens har foretaget, må kun fjer-nes, når lejerens bringer det lejede i den stand, hvori han overtog det.

Stk. 2. Har lejerens med udlejerens samtykke efter § 28 fore-taget ændringer af det lejede, kan udlejerens kun kræve reetab-lering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

Stk. 3. Har lejerens iværksat forbedringsarbejder m.v. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 62 a, stk. 1, og § 63, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

§ 99 a. Reglen i § 98, stk. 1, 3. pkt., kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel XVI

Tilbudspligt

§ 100. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til be-boelse, skal udlejerens tilbyde lejerens ejendommen til overta-

gelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side.

Stk. 2. Reglerne om tilbudspligt finder anvendelse på ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder. Reglerne finder endvidere anvendelse på andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 10, stk. 2, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom.

Stk. 4. Reglerne om tilbudspligt anvendes ved overdragelse af ejendomme omfattet af lov om leje af almene boliger, hvis ejendommen efter overdragelsen ikke er omfattet af samme lov.

Stk. 5. Tilbudspligten efter stk. 1, og 2, opretholdes, selv om ejeren efter lovens vedtagelse foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

§ 101. Tilbudspligten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før 3. maj 1979, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår de er stiftet.

Stk. 2. Tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.

§ 102. Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte. Den gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparters i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Stk. 2. Tilbudspligten kommer dog ikke til anvendelse,

- a) når erhververen er staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab, eller
- b) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med ejeren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- c) når erhververen er en hidtidig medejer,
- d) når erhvervelsen sker ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

§ 103. Tilbudspligten opfyldes ved, at ejeren over for samtlige lejere af beboelseslejligheder fremsætter tilbud om, at en af beboerne dannet andelsboligforening kan erhverve ejendommen til samme købesum, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren kan opnå ved salg til anden side. Vilkårene skal være af et sådant indhold, at de kan opfyldes af en andelsboligforening. Acceptfristen skal være mindst 10 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 2. I tilfælde af påtænkt salg skal tilbuddet ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår. I tilfælde af påtænkt overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte eller af påtænkt arveudlæg skal der til afgørelse af, om købesummen og de øvrige tilbudte vilkår svarer til ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom,

optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparters, hvor tilbudspligten efter § 102, stk. 1, 2. pkt., gælder, skal der ligeledes optages syn og skøn, jf. stk. 2.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævnte acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, hvis ikke mindst halvdelen af lejerne af beboelseslejligheder på accepttidspunktet er medlemmer af foreningen, eller hvis foreningen ikke på anfordring dokumenterer, at den kan betale den krævede kontante udbetaling.

Stk. 6. Bliver ejerens tilbud ikke accepteret, kan ejendommen overgå til andre ved salg på de tilbudte vilkår eller ved gave, mageskifte eller arveudlæg, hvis skøde anmeldes til tinglysning senest 1 år efter tilbuddet til lejerne.

§ 104. Regler om tinglysning af dokumenter om overdragelse af en ejendom, hvorpå der er tilbudspligt, fastsættes af justitsministeren.

§ 105. Reglerne i §§ 100-104 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerne.

Kapitel XVII

Om mellemænd ved udlejning

(Ophævet).

Kapitel XVIII

Huslejenævn og boligret

§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

- 1) Tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.
- 2) Tvister om depositum og forudbetalt husleje efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
- 5) Tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeegnsskab, jf. § 59, stk. 4. Tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod

godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.

- 6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3-5, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3-5, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.
- 7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.
- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.
- 9) Tvister om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 53, stk. 5, og § 15 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 10) Tvister om en lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter §§ 79 a-79 c, som indbringes for huslejenævnet efter § 79 c, 1. pkt.

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

Stk. 2. Retten tiltrædes af 2 lægdommere, såfremt en af parterne i retssagen begærer det eller retten bestemmer, at lægdommere skal medvirke.

§ 108. Dommeren er boligrettens formand. I retskreds, hvor der er ansat mere end en dommer, fastsættes, hvem af dommerne der skal være rettens formand, efter retsplejelovens regler.

Stk. 2. For hver retskreds beskikker præsidenten for vedkommende landsret for et tidsrum af 4 år et antal lægdommere. På en liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større foreninger af grundejere i retskredsen. På en anden liste opføres personer, der udpeges efter forhandling med de større lejerforeninger i retskredsen.

Stk. 3. Findes der ikke større grundejer- eller lejerforeninger i retskredsen, udpeges de personer, der opføres på den ene liste, blandt grundejere i retskredsen, som tillige er udlejere, medens de personer, der opføres på den anden liste, udpeges blandt lejere i retskredsen, som ikke tillige er udlejere.

Stk. 4. Indenrigs- og socialministeren bestemmer, med hvilke organisationer og foreninger der skal forhandles.

§ 109. De, der beskikkes, skal være kendt med bolig- og huslejeforhold.

Stk. 2. De, der beskikkes, skal have dansk indfødsret, 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. Ophører nogen af de nævnte betingelser at være opfyldt, tilbagekaldes beskikkelsen.

Stk. 3. 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. 4. Domstolsstyrelsen fastsætter regler om vederlag og rejsegodtgørelse til lægdommere.

§ 110. Boligrettens formand udtager efter forhandling med sagens parter en person fra hver liste som lægdommer. Det skal tilstræbes, at der udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, sagen angår. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Lægdommere deltager ikke i forberedelsen af hovedforhandlingen, medmindre retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt. Formanden kan dog altid tilkalde lægdommerne under forberedelsen.

§ 111. En sag anlægges på det sted, hvor ejendommen er beliggende.

Stk. 2. Er sag anlagt, kan parterne med rettens samtykke fravige reglen i stk. 1.

Stk. 3. Indbringes en sag, der henhører under de almindelige domstole, for boligretten, eller indbringes en sag, der er omfattet af denne lov, for en almindelig domstol, henviser dommeren sagen til rette domstol.

§ 112. Sagerne behandles af boligretten efter retsplejelovens regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige.

Stk. 2. Under forberedelsen af hovedforhandlingen kan forligsmægling foretages af formanden alene.

Stk. 3. Retten kan foretage besigtigelse af det lejede.

Stk. 4. Boligrettens afgørelse træffes ved stemmeflerhed.

Stk. 5. Retsplejelovens regler om meddelelse af fri proces finder tilsvarende anvendelse.

§ 112 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.

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

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

Kapitel XVIII A

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a. Ejere af udlejede beboelsesejendomme kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelsesejendomme eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboel-

seslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af bygge-loven for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5. Er retten til at administrere udlejningsejendomme eller til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et be-

stemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 113 b. Når en ejer er dømt efter § 113 a, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejers regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 60, stk. 3, og 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og socialministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

Kapitel XIX

Lovens ikrafttræden m.v.

§ 114. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1980.

§ 115. Lov nr. 23 af 14. februar 1967 om leje med senere ændringer ophæves.

§ 115 a. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

§ 116. Indenrigs- og socialministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Indenrigs- og socialministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 116 a. Forslag til revision af § 47, stk. 2, 2. pkt., og kapitel VIII A fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990-91.

§ 117. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 118. Reglerne i kap. XI og i § 73 finder ikke anvendelse i ejendomme, der inden 1. marts 1975 er erhvervet af en kommune eller et godkendt saneringselskab, og som er omfattet af en godkendt saneringsplan.

§ 119. Er den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes på en vedligeholdelseskonto til hvidtning, tapetsering og maling af lejligheden, større end det beløb, der er fastsat i § 22, opretholdes den højere afsætning, indtil udlejer kræver lejeforhøjelse efter §§ 47, 50 eller 58.

Stk. 2. Reglen i § 84, litra d, er ikke til hinder for, at en udlejer, der selv ønsker at benytte det lejede, kan afgive opsigelse, når det lejede var omdannet til ejerlejlighed inden lejeaftalens indgåelse og lejeaftalen er indgået inden 1. januar 1980.

§ 120. Bekendtgøres der flere tilpasningsprocenter for et finansår, skal den senest bekendtgjorte lægges til grund ved reguleringen af de beløb og beløbsgrænser, der efter loven reguleres een gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår.

Lov nr. 706 af 22. december 1982 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 2, 5, 7, 22, 45, 46, 47, 49, 51, 58, 63 a-h, 76, 77 a, 83, 102, 103 og 115 a. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje.)

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1983.

Stk. 2. Lejeforhøjelse efter § 63 b i lov om leje, jf. denne lovs § 1, nr. 13, kan uanset bestemmelsens stk. 2, gennemføres med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. januar 1983, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 3 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 3. Lejeren kan forlange at efterbetale lejeforhøjelsen som nævnt i stk. 2 for månederne januar, februar og marts 1983 i lige så mange rater som det antal måneder, efterbetalingen vedrører.

Lov nr. 609 af 21. december 1983 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 6, 36, 40, 47, 48, 58, 61, 63 a, § 63 e, 66, 69, 70, 83, 84 og 119. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje.)

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 1984.

§ 3

Stk. 1. Denne lovs § 1, nr. 13, har ikke virkning for beløb, der skal afsættes for 1983. Har en udlejer, hvis ejendom er taget i brug i 1970 eller senere, opkrævet lejeforhøjelse i henhold til lejelovens § 63 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1984. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af marts 1984.

Stk. 2. Lejelovens § 69, stk. 1, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 17, finder anvendelse på fremlejeforhold, hvor indflytning sker efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 194 af 9. maj 1984 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 63 a. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje.). Information til nedenstående § 2: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 16. maj 1984.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 3

Stk. 1. Pligten til afsætning efter § 63 a, stk. 1, i lov om leje ophæves med virkning fra 1. januar 1983 for de ejendomme, som er nævnt i § 1 i denne lov, og for ejendomme omfattet af kap. 11 i lov om boligbyggeri.

Stk. 2. Har en udlejer, hvis ejendom er omfattet af § 63 a, stk. 6, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1 eller kap. 11 i lov om boligbyggeri, opkrævet lejeforhøjelse i henhold til lejelovens § 63 b, nedsættes lejen tilsvarende med virkning fra 1. januar 1983. Udlejeren giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af juli 1984.

Lov nr. 618 af 19. december 1984 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 6. Lovændringen angår ændring af morarentesatsen.)

§ 7

Loven træder i kraft den 1. januar 1985 og finder anvendelse i det omfang, der skal betales renter for et tidsrum efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 797 af 3. december 1986 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 22 og 63 a. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje og om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1987.

Stk. 2. Har en udlejer med virkning fra den 1. januar 1987 nedsat lejen under henvisning til § 63 a i lov om leje, kan lejeforhøjelse efter § 1, nr. 2, uanset § 63 b, stk. 2, i lov om leje gennemføres med virkning fra den 1. januar 1987 alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 15. december 1986.

Stk. 3. Er der ikke gennemført lejeforhøjelse som nævnt i stk. 2, kan en udlejer til dækning af afsætning efter § 63 a i lov om leje forhøje lejen for perioden 1. marts 1987 til 31. december 1987. Lejeforhøjelse kan uanset § 63 b, stk. 2, i lov om leje ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 1. februar 1987. Den månedlige lejeforhøjelse udgør 1,50 kr. pr. m².

Stk. 4. Lejeforhøjelse som følge af afsætning efter § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, og 2, kan uanset § 7, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gennemføres med virkning fra den 1. januar 1987 alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 15. december 1986.

Stk. 5. Er der ikke gennemført lejeforhøjelse som nævnt i stk. 4, kan en udlejer til dækning af afsætning efter § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, og 2, forhøje lejen for perioden 1. marts 1987 til

31. december 1987. Lejeforhøjelsen kan uanset § 7, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ske alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer fra lovens bekendtgørelse i Lovtidende og inden den 1. februar 1987. Den månedlige lejeforhøjelse udgør 1,65 kr. pr. m², når udlejer har pligt til at afsætte i medfør af §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og yderligere 0,15 kr. pr. m², hvis udlejer har pligt til at afsætte efter § 22 i lov om leje.

Lov nr. 322 af 31. maj 1991 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 32. Lovændringen angår lov om GiroBank A/S.). Information til nedenstående § 9: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den. 1. juni 1991.

§ 9. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 10, stk. 3, har virkning for alle lejeaftaler, hvor lejen ikke er forfaldet inden den 1. juni 1991.

Lov nr. 934 af 27. december 1991 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 3, 4, 74 a og 112. Lovændringen angår erhvervslejemål.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1992.

Stk. 2. § 1, nr. 2, 3 og 8, og § 2, nr. 2 og 3, har virkning for lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3-4. (Udeladt)

Lov nr. 380 af 20. maj 1992 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 46 c-i og 58. Lovændringen angår udgifter til fællesantennearbejde m.v.). Information til nedenstående § 7: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 21. maj 1992.

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft 1. januar 1993.

Stk. 2. §§ 46 e og 46 f, stk. 1-3, stk. 4, 1. og 3. pkt., og stk. 5-6, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, §§ 2-4, § 8, stk. 1-4 og 6, og § 9, stk. 1-4, træder dog i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 8

Stk. 1. § 46 c, stk. 2, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, gælder for ejendomme med egne fællesantennearbejde, som er etableret eller forbedret dagen efter lovens bekendtgørelse i Lovtidende eller senere, samt for ejendomme med programforsyning udefra, som er etableret dagen efter lovens bekendtgørelse i Lovtidende eller senere.

Stk. 2. § 46 c, stk. 2, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, gælder endvidere for ejendomme med egne

fællesantennearbejde, der er etableret tidligere end dagen efter lovens bekendtgørelse i Lovtidende, dog således, at der på budgettet alene medtages udgifter som nævnt i nr. 2-9.

Stk. 3. § 46 c, stk. 2, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, gælder endvidere for ejendomme med programforsyning udefra, som er etableret tidligere end dagen efter lovens bekendtgørelse i Lovtidende, dog således, at der indtil 1. januar 1998 på budgettet alene medtages udgifter som nævnt i nr. 6-9 samt 50 pct. af udgifter til signalleverandøren som nævnt i nr. 1-5. Såfremt programforsyning som anført i 1. pkt. forbedres, vil der yderligere på budgettet skulle medtages udgiftsstigning som følge af forbedringen. Fra og med 1. januar 1998 medtages samtlige udgifter til signalleverandøren efter nr. 1-5, og lejen nedsættes tilsvarende. Stk. 4 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Udlejer skal med virkning fra 1. januar 1993 foretage en nedsættelse af lejen for hver enkelt lejer svarende til de hidtil betalte udgifter eller for ejendomme omfattet af stk. 3 det efter denne bestemmelse beregnede beløb, som kan optages på antennebudgettet, bortset fra udgifter til administration. Udlejer skal inden den 1. oktober 1992 give lejer specifikerede oplysninger om størrelsen af lejenedsættelsen og skal samtidig give kommunen meddelelse om størrelsen af lejen pr. 1. januar 1993 for de enkelte lejere i ejendommen. Udlejerens første opkrævning af antennebidrag kan tidligst gennemføres med virkning fra 1. januar 1993. § 46 f, stk. 3-6, og § 46 g, stk. 2, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. § 46 d, stk. 2, i lov om leje, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, har virkning for egne fællesantennearbejde og programforsyning udefra, som etableres efter 1. januar 1993. For anlæg og programforsyning, som er etableret inden 1. januar 1993, og som er indrettet til modtagelse af betalingsprogrammer, skal ejeren af ejendommen hurtigst muligt, dog inden 1. januar 1998, skabe mulighed for individuelt programudbud i ejendommen, såfremt lejer ønsker det. Ved betalingsprogrammer forstås alle programmer, hvis modtagelse og udsendelse i anlægget er betinget af udlejerens betaling herfor til programleverandøren.

Stk. 6. Etablering af fællesantennearbejde, jf. stk. 1-3 og stk. 5, der etableres i forbindelse med opførelse af byggeri, hvortil der ydes offentlig støtte efter lov om boligbyggeri eller lov om boliger for ældre og personer med handicap, regnes fra tilsagnstidspunktet.

Lov nr. 1070 af 22. december 1993 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4 a, 51 og 59 b. Lovændringen angår almenyttige boligselskaber, tomme private beboelseslejemål, omdannelse af erhverv til beboelse og konsulentbistand.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1994.

Stk. 2. § 2, nr. 1, finder dog først ved genudlejning anvendelse på lejemål, hvorom der før den 1. januar 1994 er indgået lejeaftale.

Lov nr. 419 af 1. juni 1994 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 5, 9, 20, 22, 23, 29, 34, 36, 38-40, 42, 43, 46, 46 b, 47, 48, 50, 59, 59 a, 59 b, 61, 62 a, 62 b, 63, 63 a, 63 c, 63 d, 63 f, 64-66, 66 a, 69, 73, 75, 77 a, 82, 93, 97-100 og 113 a. Lovændringen angår lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1994.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 1, nr. 12, 37 og 42, § 2, nr. 1, 7, 10-14, 19, 30, 32 og 33, 36, 38-40, 42-47, 49 og 50, 61 og 62, 68, 70, 72 og 75, træder i kraft den 1. januar 1995.

Stk. 3. § 3 træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. § 3, nr. 1, har virkning for krav efter § 47, stk. 6, i lov om individuel boligstøtte, der rejses efter bestemmelsens ikrafttræden.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og hvor kun brændselsudgiften medtages på varmeregnskabet, gælder § 1, nr. 12, først fra næste varmeregnskabsårs begyndelse. Udlejeren skal samtidig foretage en forholdsmæssig nedsættelse af lejen for hver enkelt lejer svarende til de hidtil over lejen betalte varmeudgifter. Udlejer skal senest 6 uger før varmeregnskabsårets begyndelse give lejeren specificeret oplysning om størrelsen af lejenedsættelsen og skal samtidig give kommunen meddelelse om størrelsen af lejenedsættelsen.

Stk. 5. For ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og hvor varmeregnskabsåret ikke følger varmforsyningsanlæggets, skal udlejeren med 6 ugers varsel til førstkommande begyndelsestidspunkt for forsyningsanlæggets regnskabsperiode omlægge regnskabsåret i overensstemmelse med reglen i § 39, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 6. Såfremt den ændrede fordelingsmetode i § 11 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som affattet ved denne lovs § 2, nr. 12, medfører, at den procentandel af driftsudgifterne, som påhviler de husrum, der er omfattet af reglerne i kapitel II i ovennævnte lov, bliver større end disse husrums procentandel ved udgangen af 1994, forhøjes de pågældende husrums procentandel gradvis, således at deres procentandel ved udgangen af 1994 hvert år den 1. januar forhøjes med 1 procentpoint af forskellen mellem procentandelen den 1. januar 1995 og procentandelen ved udgangen af 1994. Procentandelen kan kun forhøjes, indtil den svarer til den aktuelle procentandel. Den del af ejendommens henlæggelsesbeløb, som efter denne lovs § 2, nr. 27 og 31, lægges til afsætningsbeløbene efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene for de husrum, der er omfattet af kapitel II i denne lov, kan ligeledes maksimalt forhøjes med 1 procentpoint af den i 1. pkt. nævnte forskel om året. Uanset bestemmelserne i 1. og 3. pkt. kan lejen dog højst forhøjes med 5 kr. pr. m² om året som følge af den ændrede fordelingsmetode og overførslen af 2/3 af henlæggelsesbeløbet til vedligeholdelseskontiene efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering

af boligforholdene. § 13 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder tilsvarende anvendelse ved varsling af lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes ændret fordeling efter 1. pkt.

Stk. 7. For de ejendomme, hvor der har været afsat beløb til en konto i Grundejernes Investeringsfond efter § 18 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, overføres saldoen pr. 1. januar 1995 til en konto efter § 18 b i ovennævnte lov, jf. dog stk. 8.

Stk. 8. For ejendomme, der pr. 1. januar 1995 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 1, udbetales det på kontoen efter § 18 a i denne lov indestående beløb.

Stk. 9. For ejendomme, der pr. 1. januar 1995 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 1, udbetales det på kontoen efter § 18 b i denne lov indestående beløb efter reglerne i § 22 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 10. For ejendomme, der pr. 1. januar 1995 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. § 2, nr. 1, kan krav om lejeforhøjelse tidligst få virkning 2 år efter lejerforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 11. For lejerforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, indgået inden denne dato, hvor lejen er fastsat efter § 5 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan lejeren ikke kræve lejen nedsat.

Stk. 12. For lejemål, hvor lejen nedsættes efter stk. 4, 2. pkt., og hvor lejeren ved udgangen af den måned, der ligger umiddelbart forud for lejenedsættelsen, modtog boligsikring eller boligydelse efter lov om individuel boligstøtte uden tillæg efter den pågældende lovs § 10, stk. 5, forhøjes lejen ved boligstøtteberegningen efter stk. 13. Forhøjelsen sker fra tidspunktet for lejenedsættelsens gennemførelse.

Stk. 13. Lejen efter § 10, stk. 1-4, i lov om individuel boligstøtte forhøjes i de i stk. 12 angivne tilfælde, uanset bestemmelsen i § 10, stk. 5, i lov om individuel boligstøtte, med det beløb, hvormed lejen nedsættes efter stk. 4, 2. pkt.

Stk. 14. § 83 i lov om individuel boligstøtte gælder ikke ændringer, der følger af stk. 12 og 13.

§ 3

Lov nr. 204 af 29. marts 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 85 a-e. Lovændringen angår forbedring af lejerets retsstilling ved ekspropriation.)

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1995.

Stk. 2. § 1 finder anvendelse på opsigelser, der sker efter den 30. juni 1995.

Lov nr. 360 af 14. juni 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 59 og 71. Lovændringen angår regulering af vedligeholdelseshensættelser m.v.). Information til nedenstående § 3: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 15. juni 1995*.

§ 3

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

Stk. 2. For lejemål, hvor lejeren betaler de i boligreguleringslovens § 18 b, stk. 1, 2. pkt., nævnte 4 kr. pr. m² bruttoetageareal, og hvor lejeren pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til aftale omfatter installationer og bygningsdele som nævnt i § 20 i lov om leje, jf. lovebekendtgørelse nr. 823 af 12. oktober 1993, bortset fra låse og nøgler, kan der ved betaling af leje, der forfalder efter lovens ikrafttræden, alene opkræves det i § 2, nr. 4, nævnte beløb på 1,50 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Lov nr. 371 af 14. juni 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 30 og 31. Lovændringen angår lov om butikstid m.v.)

§ 6. Loven træder i kraft 1. juli 1995.

Stk. 2. (Udeladt)

Stk. 3. § 9 gælder alene for lejeaftaler, som indgås efter denne lovs ikrafttræden.

Lov nr. 1065 af 20. december 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 75, 76, 83, 85 og 93. Lovændringen angår plejeboliger m.v.)

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 1996.

Stk. 2. (Udeladt)

Stk. 3. § 3 finder anvendelse, uanset om lejeforholdet er indgået før lovens ikrafttræden.

Lov nr. 1066 af 20. december 1995 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 120. Lovændringen angår supplerende reguleringsbestemmelser.). Information til nedenstående § 3: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 21. december 1995*.

§ 3

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

Stk. 2. For den del af det samlede afsætningsbeløb, som vedrører januar 1996, skal udlejer kun afsætte de beløb efter bestemmelserne i § 63 a, stk. 1, i lov om leje og § 18, stk. 1, og § 18 b, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som fremkommer ved en regulering med 1,8 pct. i forhold til beløbene i 1995-niveau, selv om beløbene ikke udgør 1/12 af de samlede hensættelsesbeløb for 1996, som de opgøres efter loven.

Lov nr. 230 af 2. april 1997 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 6, 22, 36, 45, 46 b, 46 c, 46 d, 46 q, 62 a, 63 a, 66 a, 93 og 120. Lovændringen angår compensation til lejerne som følge af for høj regulering i 1996 m.v.). Information til nedenstående § 3: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted *den 3. april 1997*

§ 3

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

Stk. 2. § 120 i lov om leje og § 69 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 1, nr. 13, og § 2, nr. 13, har dog virkning fra den 1. januar 1997.

Lov nr. 397 af 26. juni 1998 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 2. Lovændringen angår ændring af lejelovens anvendelsesområde og forskellige revisionsbestemmelser.)

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1998.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i § 1, nr. 1, bevarer reglerne i kapitel XII A i lov om leje, jf. lovebekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, dog sin gyldighed, for så vidt angår en lejers tilsidesættelse af god skik og orden, der har fundet sted før den 1. juli 1998.

Lov nr. 934 af 20. december 1999 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 2. Lovændringen angår erhvervslejelov.)

§ 86. Loven træder i kraft den 1. januar 2000 og har virkning for lejeaftaler, der indgås den 1. januar og senere.

Stk. 2. Loven har desuden virkning for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, jf. dog § 89.

Stk. 3. Uanset §§ 85 og 89 kan lejeforholdets parter fra den 1. januar 2000 indgå aftale om, at reglerne i kapitel 1-15 finder anvendelse på de i stk. 2 nævnte lejeaftaler. § 80, stk. 5, 2.-4. pkt., finder tilsvarende anvendelse, når der er indgået aftale i henhold til 1. pkt. om, at reglerne i § 13 i denne lov finder anvendelse. Ved ændringer i lejeaftaler som nævnt i 1. pkt. efter udgangen af 1999, herunder ved tillæg, kan det angives, om reglerne i kapitel 1-15 i denne lov finder anvendelse. Har parterne ikke angivet noget, anses aftalen for omfattet af stk. 2.

Lov nr. 402 af 6. juni 2002 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 1, 4, 33, 34, 47 a, 48-49, 70, 73, 75-76, 83 og § 93. Lovændringen angår overførelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen.)

§ 7

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

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen omdannes til udstøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger m.v. som affattet ved denne lovs § 6, nr. 2, eller udstøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde træffe beslutning som nævnt i 1. pkt. efter udløbet af fristen.

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

Lov nr. 1090 af 17. december 2002 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 47, 53 og 106.)

§ 5. Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

Stk. 2. (Udeladt)

Stk. 3. Nyindretning af boliger i uudnyttede tagetager, jf. § 9, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994, påvirker ikke udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Lov nr. 1219 af 27. december 2003 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 29, 46 c-d, 62 a, 71 og 106. Lovændringen angår betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester.)

§ 6

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

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

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

Lov nr. 470 af 9. juni 2004 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 4, 27, 79 a-c, 83, 85, 93 og 106. Lovændringen angår behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning.). Information til nedenstående § 4: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 10. juni 2004.

§ 4

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

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

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

Lov nr. 488 af 9. juni 2004 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 53 og 100-101. Lovændringen angår etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger.)

§ 7

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

Stk. 2. § 1, nr. 5 og 10, § 5, nr. 1, og § 6, nr. 1, har virkning for bygninger, der efter den 1. juli 2004 får byggetilladelse til indretning af beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage, i en eller flere nye etager eller i tidligere erhvervslokaler.

Stk. 3. Indretning af boliger i nypåbyggede etager, jf. §§ 5 og 6, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, medfører ingen ændringer i udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Lov nr. 371 af 24. maj 2005 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 6, 113 a og 113 b. Lovændringen angår skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme m.v.)

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2005.

Stk. 2. Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, kan kun ske, hvis alle tre huslejenævnsafgørelser inden for en 2-årig periode, der udløser frakendelsen, er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, kan kun ske, hvis de tre gange, der er foretaget arbejder af Grundejerns Investeringsfond inden for en 10-årig periode, og som udløser frakendelsen, er påbegyndt efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 430 af 6. juni 2005 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 63 d. Lovændringen angår konsekvensrettelser som følge af lov om opkrævning og inddrivelse af visse fordringer - samlingen af inddrivelsen i Skatteministeriet.). Information til nedenstående § 70: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 7. juni 2005.

§ 70

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

Stk. 2. Loven har virkning fra den 1. november 2005, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Afgørelser om inddrivelse, der inden den 1. oktober 2005 er påklaget til de hidtidige administrative klageinstanser, overgår til behandling i Landsskatteretten den 1. januar 2006, hvis de hidtidige klageinstanser ikke har færdigbehandlet klagen inden denne dato.

Lov nr. 606 af 24. juni 2005 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 30. Lovændringen angår lov om detailsalg fra butikker m.v.). Information til nedenstående § 8: De ændringer, der følger af § 15, nr. 1, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse.

§ 8

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2005, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 14, nr. 1 og 3, og § 15, nr. 1, træder i kraft den 1. juli 2010.

Stk. 3. (Udeladt)

Lov nr. 516 af 7. juni 2006 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. Lovens § 5, der ændrer

lov om leje, er ophævet, inden den er trådt i kraft, ved § 124 i lov nr. 1336 af 19. december 2008.

§ 13

Stk. 1. Skatteministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-3. (Udeladt)

Lov nr. 194 af 26 marts 2008 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører §§ 2, 85, 100 og 109.) Information til nedenstående § 5: Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 28. marts 2008.

§ 5

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. (...)

Lov nr. 1336 af 19. december 2008 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 63 d. Lovændringen angår konsekvensændringer som følge af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.)

§ 167

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2009, jf. dog stk. 2. (...)

Stk. 2. Skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af (...), § 148, nr. 2, (...)

Lov nr. 286 af 15 marts 2009 indeholder nedenstående ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. (Lovændringen vedrører § 93. Lovændringen angår initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)

§ 9

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

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

Indenrigs- og Socialministeriet, den 21. oktober 2009

P.M.V.

CHRISTIAN SCHØNAU

/ Eva Pedersen

-
- ¹⁾ Ved lov nr. 230 af 2. april 1997 (§ 1, nr. 5) er der fejlagtigt anført »beløbet efter 1. pkt.« i stedet for »beløbet efter 2. pkt.«.
- ²⁾ Ved lov nr. 230 af 2. april 1997 (§ 1, nr. 9) er der fejlagtigt anført »beløbet efter 1. pkt.« i stedet for »beløbene efter 1.-3. pkt.«
- ³⁾ Ved § 1, nr. 26, i lov nr. 406 af 31. maj 2000 er det fejlagtigt anført, at stk. 3 bliver stk. 5 i stedet for, at stk. 3 og 4 bliver stk. 5 og 6.