



Lovtidende A

2019

Udgivet den 11. september 2019

4. september 2019.

Nr. 927.

Bekendtgørelse af lov om leje

Hermed bekendtgøres lov om leje, jf. love bekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, med de ændringer, der følger af § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017, § 11 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, lov nr. 1556 af 19. december 2017, § 1 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, § 2 i lov nr. 555 af 29. maj 2018 og § 3 i lov nr. 1322 af 27. november 2018.

Kapitel I

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum, uanset om lejer er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

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 og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål bortset fra § 7.

Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af udstøttede private plejeboliger, jf. dog § 1, stk. 4, i lov om leje af erhvervslokaler m.v. Reglerne i § 53, stk. 2, 2. pkt., og kapitel XVI gælder dog ikke for udstøttede private plejeboliger.

Stk. 5. Udstøttede 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 udstøttede 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 om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Stk. 5. 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. Udlejeren eller lejer er med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov, i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller i lejeaftalen 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. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 4. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 5. 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. 6. 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. 7. 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. 8. For lokaler som nævnt i stk. 7 skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Stk. 7, 3. og 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 9. For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejer har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 9 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte 2 årsperiode udløber.

§ 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 betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Stk. 2. Har udlejer 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 lejer kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 4 b. For lejemål, som er ombygget efter bestemmelserne om aftalt grøn byfornyelse i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 2. Har udlejer helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter § 58 a. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejer 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 lejer større forpligtelser

eller giver lejer 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 boligministeren. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejer større forpligtelser eller giver lejer mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende 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 lejer 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 lejer eller at betinge sig, at lejer 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. Lejers rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el. lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, 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. Lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler.

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

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. Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejerens ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejerens ikke til stede ved synet, eller vil lejerens ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejerens senest 2 uger efter synet.

Stk. 4. Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejerens er ansvarlig for.

Stk. 5. Boligministeren 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 lejerens til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lejerens 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 udlejerens er underrettet, kan lejerens hæve lejeaftalen. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejerens 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 lejerens efter retsforholdet mellem ham og udlejerens kan kræve, og afhjælper udlejerens ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejerens selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejerens ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejerens uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

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

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

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

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

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

§ 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 lejerens kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerens kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerens har handlet svigagtigt.

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

Stk. 3. Reglen i § 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 lejerens kræve erstatning af udlejerens.

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

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

§ 18. Reglerne i § 9, stk. 2-4, og §§ 10-17 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

Kapitel IV

Vedligeholdelse

§ 19. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvareligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Stk. 2. Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, 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. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejerer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejerer ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Stk. 4. Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 3, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

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

§ 21. Når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.

§ 22. Udlejerer skal i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m² bruttoareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvist. 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 indvendig vedligeholdelse, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholdsmæssigt.

Stk. 3. Når udlejerer har afholdt udgiften til indvendig vedligeholdelse 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 udlejerer 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 udlejerer 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 udlejerer foretager indvendig vedligeholdelse, 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, hvorved 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 indvendig vedligeholdelse.

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 udlejerer 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 § 19, stk. 2, og §§ 21-23 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

Stk. 2. Reglen i § 19, stk. 1, kan ikke fraviges til skade for lejeren, for så vidt angår anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse, i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

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 udlejerer. 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. Udlejerens 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 m, 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 udlejerens kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejerens, 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 udlejerens 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 etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlæg-

get. 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 udlejerens 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 udlejerens 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. i det lejede og efter udlejerens anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejeren skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejerens. Lejeren har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejerens ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejerens kan nægte lejeren at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.

Stk. 10. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Udlejerens 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. Udlejerens skal anvise et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Er der ikke anvist et be-

talingssted, 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. Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

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 lejerens 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. I fremlejeforhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto. 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 betalings terminer henstår som indbetalt hos udlejerens. Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejerens modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Hvis lejerens har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, 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. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejerens har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto.

Stk. 4. Regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Har lejerens valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.

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

Stk. 6. Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den udlejer, som i ejendomme med lejefastsættelse efter kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene forlanger forudbetalt leje og depositum i strid med stk. 1, 1. og 4. pkt.

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

Kapitel VII

Betaling for temperaturregulering, vand og el

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

Stk. 2. Er der, jf. § 41, stk. 2, truffet beslutning om, at lejerens forbrug af vand og køling skal fordeles efter målere, kan udlejerens kræve sine udgifter til lejerens forbrug og andel i andre udgifter som nævnt i § 37, stk. 3, refunderet.

Stk. 3. Udgifter til leverancer efter stk. 1 og 2 kan indeholdes i lejen ved lejeaftaler om

- 1) udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el.lign., hvis vedtægter, fundats el.lign. er godkendt af det offentlige, eller
- 2) enkelte værelser til beboelse.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 3 gælder ikke, i det omfang ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til måling af forbrug, der omfatter de pågældende lejemål.

Stk. 5. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 2 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 37. Udgifterne i § 36, stk. 1 og 2, opgøres i særskilte forbrugsregnskaber for

- 1) varme og opvarmning af brugsvand,
- 2) køling og
- 3) vand.

Stk. 2. Rabatydelse og lign. skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. I regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand og i kølingsregnskabet kan udlejerens kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejerens dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varmeanlæg og kølingsanlæg, der er pålagt udlejerens i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

Stk. 4. Udgifterne til energimærkning medtages i regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand som en forholdsmæssig del med lige store beløb i hvert af årene i den periode, energimærkningen er gyldig. Endvidere kan medtages en passende forrentning af den del af udgiften til energimærkning, der ikke er dækket ved lejernes betaling efter 1. pkt.

Stk. 5. I vandregnskabet kan udlejerens medtage samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og vandafledningsafgift, i regnskabsperioden.

Stk. 6. Skal en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover indgå i et forbrugsregnskab, jf. stk. 1, nedsæt-

tes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

Stk. 7. Boligministeren kan fastsætte regler om, at engangsydelser eller udgifter, der ikke betales hvert år, skal fordeles over flere regnskabsår, og at udlejerens kan medtage en passende forrentning af den del af udgiften, der ikke er dækket ved lejernes løbende betaling.

§ 38. Forbrugsregnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. § 45. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejeren efter udløbet af fristen i § 43, 1. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 39. Medmindre andet er aftalt, begynder regnskabsåret for de i § 37, stk. 1, nr. 1 og 2, anførte regnskaber den 1. juni, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Udlejerens kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal begynde på en anden dato, jf. dog stk. 3 og 4. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 3. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg eller et naturgasanlæg, og for ejendomme, hvor leverancen af køling sker fra et kollektivt kølingsforsyningsanlæg, skal forbrugsregnskabet følge forsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af vand sker fra en kommune eller et vandværk, skal regnskabsåret fastsættes således, at det svarer til det, som udlejerens afregner efter med kommunen eller vandværket. Udlejerens kan dog beslutte, at vandregnskabsåret skal følge varmeregnskabsåret, jf. stk. 1 og 3.

§ 40. Udgifterne til varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 37, stk. 3, fordeles mellem lejerne efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler. Fordelingen af udgifterne til varme skal ske enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetagearealet eller rumfang, og fordelingen af udgifterne til opvarmning af brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

Stk. 2. Udgiften til koldt vand og køling, jf. § 37, stk. 3 og 5, kan kun medtages i regnskabet, hvis der er installeret egnede forbrugsmålere og udgiften fordeles på grundlag af disse.

Stk. 3. Boligministeren kan fastsætte regler om, hvordan udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg til varme og opvarmning af brugsvand samt køling, som er pålagt udlejerens i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles mellem ejendommens lejligheder og lokaler.

§ 41. Fordeles udgifterne til varme, jf. § 37, stk. 3 og 4, efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmefordelingsmålere. Udlejerens kan kræve, at fordelingen af udgiften til opvarmning af brugsvand fremtidig skal ske på grundlag

af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Stk. 2. Leverer udlejerens henholdsvis vand og køling, og er udgiften hertil indeholdt i lejen, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen af udgiften fremover skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere. Udlejerens kan kræve, at fordelingen af udgifterne i 1. pkt. fremtidig skal ske på grundlag af egnede forbrugsmålere, hvis installation af forbrugsmålere til måling af forbruget af vand og køling er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

Stk. 3. Udlejerens kan modsætte sig gennemførelse af en beslutning efter stk. 2, 1. pkt., hvis udlejerens kan godtgøre, at gennemførelsen ikke kan anses for at være rimelig og hensigtsmæssig.

Stk. 4. Udgifter som følge af ændret fordeling efter stk. 1 og 2 betragtes som forbedring.

Stk. 5. Beslutninger efter stk. 1 og beslutninger efter stk. 2 vedrørende køling kan gennemføres med 6 ugers varsel til en regnskabsperiodes begyndelse. Beslutninger efter stk. 2 vedrørende vand kan gennemføres med 6 ugers varsel og inden for en periode, der må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring.

§ 42. Udlejerens kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, jf. dog § 45 b. Udlejerens 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 1 år for henholdsvis varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance. Ved forhøjelse af det løbende acontobidrag kan det månedlige bidrag højst forøges til 1/12 af den samlede udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

§ 43. Forbrugsregnskabet, jf. § 37, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 37, stk. 1, nr. 1 og 2, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejerens har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

§ 44. Når et forbrugsregnskab er udsendt, skal udlejerens på lejerens forlangende give lejerens eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene til regnskabet på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

§ 45. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejeren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejes vegne gøre indsigelse mod regnskabet, jf. 1. pkt. Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.

§ 45 a. Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab 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 de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i tre 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 i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejeren eller fradrages i første lejebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt.

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

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i § 43 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

§ 45 c. Har udlejeren som følge af en undskyldelig fejl ikke medtaget en udgiftspost på forbrugsregnskabet, kan udlejeren til det følgende forbrugsregnskab overføre den del af posten, som ikke overstiger 10 pct. af de samlede udgifter i det først afsluttede regnskab. Udlejeren skal orientere lejeren om størrelsen af det overførte beløb.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

§ 45 d. Bestemmelserne i §§ 36-45 c vedrørende varme og opvarmning af brugsvand finder tilsvarende anvendelse for andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Leverer udlejeren el til andet formål end opvarmning, kan der kun ske fordeling ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere.

Stk. 3. Udlejeren, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan uanset stk. 1 kræve, at lejeren fremover betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af el til opvarmning kan ændrin-

gen gennemføres med 6 ugers varsel til et varmeregnskabsårs begyndelse.

§ 46. Bestemmelserne i § 36, stk. 1 og 2, § 37, stk. 3-5, og § 39, stk. 3, kan ikke fraviges.

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

§ 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 opvarmning af brugsvand, 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 opvarmning af brugsvand, 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 leje-forhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. § 58, stk. 4.

§ 46 b. Undlader en udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 36, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, og afhjælper han ikke straks manglen 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, herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.

Stk. 2. Bliver el- eller vandforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere el eller vand, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 11, stk. 1, skal kommunen på begæring af en lejer af en beboelseslejlighed for udlejerens regning sikre, at el- og vandforsyningen genoptages.

Stk. 3. Beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1 og 2, 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 sats-

reguleringsprocent. 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. 4. Beløb efter stk. 3 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 udlejerens 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 lejemaal i ejendommen, som ifølge aftale med lejerens forpligtet til at bidrage til fællesantenneanlægget eller til den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. For lejemaal, hvor lejerens under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og de i medfør af § 6 a, stk. 6, i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed udstedte regler har fravalgt tilslutning til og betaling for fælles programforsyning, eller hvor lejerens har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejerens har adgang til. Har lejerens fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejerens, kan lejerens ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejers fællesantenneanlægget af andre end udlejerens, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejerens efter aftale med lejerens etableret eller forbedret ejendommens programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan udlejerens forlange, at lejerens godtgør udlejerens de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Uden aftale kan udlejerens dog forlange godtgørelse for udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringer, det påhviler udlejerens at udføre efter anden lovgivning. Udlejerens 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 lejerforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantenner.

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

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

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

§ 46 e. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejerens og udlejerens vedrørende §§ 46 c og 46 d.

Stk. 2. Efter lejerens anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejerens har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejerens efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejerens 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 lejerens. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.

§§ 46 g-i. (Ophævet)

Kapitel VII B

(Ophævet)

Kapitel VII C

(Ophævet)

Kapitel VIII

Ændring af lejevilkår

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

- lejerforhøjelser efter § 58, stk. 3 og 4, og § 62 b og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b,
- lejerforhøjelse efter § 58 a og aftalte forbedringer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- lejerforhøjelser efter § 63 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,
- lejerforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

- e) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedringer,
- f) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- g) lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og
- h) forbedringer, som lejereren 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 d 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 § 58, stk. 3, og § 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 boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse eller en aftale om grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

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

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

§ 47 a. Lejen for ustøttede 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 rettens 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 udlicnet 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 lejes 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, skorstensfejning 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 projektmaterialet 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. Udlejereren skal give lejereren 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 lejereren.

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gen-

nemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejereren.

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 er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, 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 er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejereren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejereren 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 efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejereren.

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, udlejereren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejereren 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 lejereren.

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 lejerer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerer senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejerer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerer 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. Udlejerer eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 55. Udlejerer kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejerer.

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

Stk. 3. Udlejerer kan dog altid uden varsel foretage uoprettelige reparationer i det lejede.

§ 56. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejerer, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerer. Udlejerer skal straks foretage efterreparationer.

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

Kapitel X

Forbedringer m.v.

§ 58. Har udlejerer under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

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

Stk. 3. For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerer i ejendommen, kan udlejerer forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerer. Boligministeren fastsætter nærmere regler om krav til dokumentation, om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og om forhøjelsens beregning.

Stk. 4. 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. 5. Har udlejerer 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. 6. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, jf. lovekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1.

Stk. 7. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejerernes brug, anses for forbedringer.

§ 58 a. I lejemål, hvor der er indgået aftale mellem udlejerer og lejerer efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan der aftales en lejeforhøjelse, der beregnes på grundlag af de samlede udgifter til de gennemførte energibesparende arbejder, der er omfattet af aftalen efter den nævnte lovs kapitel 6 a, jf. dog stk. 4. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige, hvad der er aftalt på grundlag af huslejenævnets afgørelse om forhåndsgodkendelse, som lejerer har modtaget efter § 50 e, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, medmindre aftalen er tiltrådt af samtlige lejerer, jf. samme lovs § 50 e, stk. 2.

Stk. 2. I ejendomme, der indeholder såvel lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal der ske en forholdsmæssig fordeling af udgifter, som vedrører begge typer af lejemål.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til de aftalte arbejder, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

Stk. 4. Såfremt det er aftalt mellem udlejer og lejere, at der til gennemførelse af de energibesparende arbejder anvendes beløb afsat efter § 22 samt § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, eller efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller støtte efter anden lovgivning, kan den del af udgiften, som herved dækkes, ikke medregnes ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1.

Stk. 5. Lejeforhøjelsen fordeles indbyrdes på de lejemål, der er omfattet af stk. 1, i forhold til de omfattede lejemåls andel af det samlede bruttoetageareal af de lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse.

Stk. 6. Hvis en aftale om gennemførelse af energibesparende foranstaltninger efter reglerne i kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer er ugyldig eller ophæves, finder §§ 58, 59 og 59 a og § 27 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene anvendelse. Er arbejderne iværksat på det tidspunkt, hvor aftalens bortfald konstateres, finder § 59 a og § 65, stk. 2-4, og §§ 23-26 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene dog ikke anvendelse.

Stk. 7. § 59, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Såfremt der ydes indfasningsstøtte efter §§ 50 f-50 h i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal det af varslingen fremgå, at indfasningsstøtten er fradraget ved beregningen af lejeforhøjelsen. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. § 50 h, stk. 2, i samme lov, skal fremgå af varslingen.

Stk. 9. Senere lejeforhøjelser, der udelukkende skyldes regulering af indfasningsstøtten efter § 50 h, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

§ 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. Udlejerens 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 udlejerens 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 lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejerens 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 og 6.

§ 59 a. Huslejenævnet kan på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves i tilfælde omfattet af stk. 2-6.

Stk. 2. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der iværksættes forbedringer, herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder, der vil medføre en lejeforhøjelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejerens har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og en beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 3. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde, som udlejerens har forelagt huslejenævnet. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal indeholde en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 4. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden ejeren af en ejerbolig eller en andelshaver i en andelsboligforening med brugsret til en bestemt beboelseslejlighed træffer beslutning om at udleje boligen. Denne adgang gælder dog kun for ejere, der på ansøgningstidspunktet ikke ejer andre udlejede ejerboliger, og for andelshavere, der på ansøgningstidspunktet ikke har brugsret til andre udlejede andelsboliger.

Stk. 5. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2, stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Huslejenævnet kan forlange dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse.

Stk. 6. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden der for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til beboelse, og for udlejede lejemål, der lovligt helt eller delvis kan anvendes til beboelse, iværksættes forbedringsarbejder efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, der vil medføre en lejeforhøjelse. Huslejenævnets afgørelse skal omfatte lejeforhøjelse foretaget såvel efter § 58, stk. 1 og 2, som efter § 58 a.

§ 59 b. Samtidig med indbringelse for nævnet efter § 59 a, stk. 2, skal udlejer fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse til de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet.

Stk. 2. Har huslejenævnet givet forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2 eller 3, skal udlejer, hvis lejerens fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen i § 59, stk. 5, 1. pkt.

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter § 59 a, stk. 5, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombyg-

ningsudgifterne 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 den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal vedlægges et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

Stk. 4. Huslejenævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje efter § 59 a, stk. 2-6, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 5. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter § 59 a, stk. 2-6, skal træffes, senest 2 måneder efter at huslejenævnet har modtaget bemærkninger efter § 39, stk. 3, eller svar efter § 40, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller når fristen for svar efter bestemmelserne er udløbet.

§§ 59 c-f. (Ophævet)

§ 60. Har udlejerens 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 udlejerens denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan han forlange, at lejerens 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 udlejerens ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte brug. Lejerens kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

§ 62 a. Lejerens 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. Boligministeren 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. Lejerens skal forudgående anmelde de påtænkte forbedringsarbejder m.v. til udlejer. Nødvendig byggesagsbehandling forstås og betales af lejerens. § 29, stk. 10, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Forbedringer m.v. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige. Udlejerens kan nægte lejerens 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. Lejerens kan lade arbejderne udføre, såfremt udlejerens 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 arbejderens 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 13.938 kr. Godtgørelsen kan højst udgøre 110.252 kr. Godtgørelse på mindre end 2.788 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 2009-niveau og reguleres 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 arbejderens 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 udlejerens eller vælge at betale en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. § 58. Ved genudlejningen efter nedskrivningsperiodens udløb, jf. stk. 7, kan udlejerens 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 lejerens 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, 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. (Ophævet)

Kapitel X A

(Ophævet)

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. Boligministeren fastsætter nærmere regler om afholdelse af beboermøde og valg af beboerrepræsentanter samt om afholdelse af udgifter i forbindelse med beboerrepræsentation.

§ 65. Formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter, som kan varetage lejernes interesser i forholdet til udlejer og være forhandlingspart over for udlejer. Som et led heri er det et væsentligt formål med ordningen, at den medvirker til at sikre det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejer i den enkelte ejendom. Med henblik på at sikre et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse i ejendommen, skal udlejer og beboerrepræsentanter derfor bestræbe sig på at sikre et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen. Udlejer bør for at fremme samarbejdet inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål, der er af væsentlig betydning for lejerne i ejendommen. Beboerrepræsentanterne kan

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

Stk. 2. Inden udlejer i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen. Mødet skal afholdes, inden iværksættelsen

varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Hvis arbejderne udbydes i begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation, skal udlejeren senest på det i stk. 2 nævnte møde opfordre beboerrepræsentanterne til at pege på mindst én bydende i licitationen. Udlejeren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i licitationsforretningen.

Stk. 4. Overholder udlejeren ikke forpligtelserne efter stk. 2 og 3, kan lejeforhøjelsen ikke opkræves.

§ 66. (Ophævet)

§ 66 a. Beboerrepræsentanterne kan på samtlige lejerens 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-månedersperiode 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 boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme.

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

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

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

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

Stk. 3. 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 boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren 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 udlejeren 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 værgeren samtykket. § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefællers økonomiske forhold 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. Udlejeren 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) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Såfremt der er tale om et lejemål, som udlejeren agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejeren straks meddele lejeren dette og senest 1 måned efter lejeren meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejeren skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejeren. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejeren straks give lejeren kopi heraf. Undlader udlejeren 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. 4, 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 udlejeren, 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. Udlejeren 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 udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal gælde i udlejerens ejendomme²⁾.

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 genudlejer lejlighederne til sine medlemmer ved overgang til pension.

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

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

§ 74 a. (Ophævet)

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

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

Stk. 3. Dør en lejer af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, og har lejeren 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 lejeren livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejeforholdet, medmindre udlejeren 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 udlejeren ikke udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har foreslået den pågældende.

Stk. 4. I øvrigt kan i tilfælde af lejeren død såvel udlejeren som dødsboet opsiges 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 udstøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand

med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 4 ske med 1 måneds varsel. Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens § 8.

§ 76. Hvis lejerens 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. lov-bekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger m.v. eller i en udstøttet 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 lejerens forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet efter reglen i § 75, stk. 1.

§ 79. Lejerens 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 lejerens i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

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

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

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 79 b, når lejerens holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

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

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

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejerens inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel XIII og XIV.
- 2) Lejerens 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 udlejerens efter reglerne i kapitel VI i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Er der fremsat krav om, at lejerens pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejerens en strengere retsfølge.

§§ 79 d-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 lejerens med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejerens har opfordret lejerens 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 lejerens opsige lejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsige 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 opsige 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) ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelskøberen selv agter at bebo lejligheden, idet reglen dog kun gælder for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger,
- d) 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.

§ 83. Andre lejeforhold end de i § 82 nævnte kan udlejeren kun opsige 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 lejeren 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 udlejeren selv agter at bebo lejligheden.
- b) Opsigelsen skal være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Ved afgørelsen skal der bl. a. tages hensyn til, hvor længe udlejeren har ejet ejendommen, og - ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed - lejerens muligheder for at finde anden passende bolig.
- c) Lejeforhold om lokaler, der er udlejet til erhvervsformål, kan udlejeren ikke opsige 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 opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. pkt. er opfyldt, og hvis lejeren ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, stk. 1, litra a. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.
- e) En lejer kan ikke opsiges, så længe han er beboerrepræsentant.
- f) Bebor udlejeren ved opsigelsens afgivelse en lejlighed i ejendommen, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at overtage denne lejlighed.
- g) Såfremt ejendommen ejes af flere personer i fællesskab, kan ejerne kun opsige lejeren af en beboelseslejlighed.

§ 85. Opsiges en lejer af en beboelseslejlighed efter § 83, stk. 1, litra a, b, c eller g, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde ham at leje en anden lejlighed i ejendommen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt, og lejligheden skal udlejes.

Stk. 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 anvise 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 herefter.

§ 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 fyl-

destgørelse 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 lejerens 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 klagerens 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. Boligministerens 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, nævnte leje-forhold.

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

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

§ 87. Udlejerens opsigelse efter § 82, litra b og c, 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 lejerens ikke godkende opsigelsen, skal han senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til ham,

fremsætte skriftlig indsigelse. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

§ 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 betydning og værdi for virksomheden, kan der gives lejerens 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:

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

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

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

Stk. 2. Lejeren 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 udlejeren, hvis lejerens 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. Lejeren 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 udlejers side, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, så længe udlejeren ikke har opsagt ham.

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

Kapitel XIV

Udlejers ret til at hæve lejeaftalen

§ 93. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejers indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejerens modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejerens fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
- e) Når lejerens vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejers påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejerens helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejerens 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 lejerforhold, 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, eller når lejerens er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
- j) Når lejerens eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden straffetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.
- k) Når lejerens af en butik eller beværtning trods udlejers indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- l) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- m) Når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejeren 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. Udlejers påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejerforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte

frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Som gebyr for påkravet kan udlejer kræve 250 kr. Det i 5. 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 amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

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

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

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

Stk. 2. Udlejer skal bestræbe sig for at genudleje det lejede. Hvad udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1, nævnte tidsrum, skal fragå i hans krav over for lejeren.

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

Kapitel XV

Lejeres fraflytning

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

Stk. 2. Lejeren 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. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejeren vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejer at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at

bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Stk. 2. Udlejer kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningsdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejer og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejer skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter.

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

Stk. 2. Har lejeren med udlejerens samtykke efter § 28 foretaget ændringer af det lejede, kan udlejer kun kræve reetablering, når han har taget forbehold herom, da han meddelte samtykket.

Stk. 3. Har lejeren iværksat forbedringsarbejder m.v. mod godtgørelse ved fraflytning, jf. § 62 a, stk. 1, samt § 63, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og er disse ikke tilendebragt, kan udlejer enten kræve arbejderne færdiggjort eller eventuelt kræve reetablering.

§ 99 a. Reglerne i § 98, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel XVI

Tilbudspligt

§ 100. I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejer tilbyde lejeren ejendommen til overtagelse 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. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

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 anparter 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 saneringselskab, 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 udlejnings-ejendom, optages syn og skøn efter reglerne herom i retsplejelovens § 343.

Stk. 3. Ved overdragelse af aktier og anparter, 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. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 5. Ejeren kan afvise andelsboligforeningens accept, 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 lejeren.

Kapitel XVII

(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, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse 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, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og 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 byggeregnskab, 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 forbed-

ringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af leje-forhøjelse 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 temperaturregulering, vand og el efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag, om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3, og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A.
- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, 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.
- 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.
- 11) Tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved leje-forholdets begyndelse.
- 12) Tvister om fastsættelse af husleje og betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11.

§ 106 a. Kommunalbestyrelsen kan på vegne af en lejer af en bolig indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, hvis boligen på klimaskærmen udefra umiddelbart vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter reglerne i § 76 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Huslejenævnet kan i den forbindelse også træffe afgørelse om huslejens størrelse. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenavnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Kommunalbestyrelsen afholder de udgifter, som sagen medfører, herunder sagsomkostninger, såfremt sagen indbringes for boligretten.

Stk. 2. Ud over i de i stk. 1 nævnte tilfælde kan kommunalbestyrelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet, såfremt en bolig er behæftet med vedligeholdelsesmangler som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan endvidere indbringe huslejenavnets afgørelse for boligretten og fremsætte begæring over for Grundejernes Investeringsfond om udførelse af påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 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.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelo-ovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

§ 108. Dommeren er boligrettens formand. I retskredse, hvor der er ansat mere end en dommer, fastsættes, hvem af dommerne der skal være rettens formand, efter retsplejelo-vens 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. Boligministeren 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 retsplejelo-ovens § 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 beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. 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 byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,
- 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,
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforhol-

dene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller

- 6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

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 og 6, 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, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, 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. 3-5³⁾, 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 og 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 bestemt 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 administrati-

onen 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. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2.

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

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. Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

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

Stk. 2. Boligministeren 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.

§ 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 (Lov om ændring af lov om leje)⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemelse:

§ 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 (Lov om ændring af lov om leje)⁵⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 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. Udlejer 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 (Lov om ændring af lov om leje)⁶⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.⁷⁾

§ 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. Udlejer giver lejerne skriftlig meddelelse om nedsættelsen inden udgangen af juli 1984.

Lov nr. 618 af 19. december 1984 (Ændring af morarentesatsen)⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 (Lov om ændring af lov om leje og om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene)⁹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 lejeren 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 om GiroBank A/S¹⁰⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 9. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.¹¹⁾

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 (Erhvervslejemål)¹²⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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. (Udelades)

Lov nr. 380 af 20. maj 1992 (Udgifter til fællesantennener m.v.)¹³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 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.¹⁴⁾

§ 8

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

drag 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 fællesantenneanlæg 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 lejerer ønsker det. Ved betalingsprogrammer forstås alle programmer, hvis modtagelse og udsendelse i anlægget er betinget af udlejers betaling herfor til programleverandøren.

Stk. 6. Etablering af fællesantenneanlæg, 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 (Almennyttige boligselskaber, tomme private beboelseslejemål, omdannelse af erhverv til beboelse og konsulentbistand)¹⁵⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 (Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte)¹⁶⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 lejerer specifik 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 udlejerer 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 lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, indgæet

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.

Lov nr. 204 af 29. marts 1995 (Forbedring af lejeretsstilling ved ekspropriation)¹⁷⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

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 (Regulering af vedligeholdelseshensættelser m.v.)¹⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.¹⁹⁾

Stk. 2. For lejemål, hvor lejeren betaler de i boligreguleringslovens § 18 b, stk. 1, 2. pkt., nævnte 4 kr. pr. m² bruttoetageareal, og hvor lejerens pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til aftale omfatter installationer og bygningsdele som nævnt i § 20 i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse 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 om butikstid m.v.²⁰⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

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

Stk. 2. (Udelades)

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

Lov nr. 1065 af 20. december 1995 (Plejeboliger m.v.)²¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

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

Stk. 2. (Udelades)

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

Lov nr. 1066 af 20. december 1995 (Supplerende reguleringsbestemmelser)²²⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.²³⁾

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 (Kompensation til lejerne som følge af for høj regulering i 1996 m.v.)²⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.²⁵⁾

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 (Ændring af lejelovens anvendelsesområde og forskellige revisionsbestemmelser)²⁶⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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. lovbekendtgørelse 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 om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)²⁷⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 (Overførelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen)²⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 om fremme af privat udlejningsbyggeri²⁹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

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

Stk. 2. (Udelades)

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 (Betalning for adgang til elektroniske kommunikationstjenester)³⁰⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 (Behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning)³¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.³²⁾

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 (Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger)³³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 (Skærpelse af reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendom-

me m.v.)³⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 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 Grundejernes Investeringsfond inden for en 10-årig periode, og som udløser frakendelsen, er påbegyndt efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 430 af 6. juni 2005 (Konsekvensrettelser som følge af lov om opkrævning og inddrivelse af visse fordringer - samlingen af inddrivelsen i Skatteministeriet)³⁵⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 70

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.³⁶⁾

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 om detailsalg fra butikker m.v.)³⁷⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

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

Stk. 2-3. (Udelades)

Lov nr. 453 af 22. maj 2006 (Oprettelse af et disciplinærnævne for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt m.v.)³⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk. 1-2. (Udelades)

Stk. 3 §§ 2-4 træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.³⁹⁾

Lov nr. 516 af 7. juni 2006 (Ét fælles inddrivelsessystem m.v.)⁴⁰⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 13

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

Stk. 2-3. (Udelades)

Lov nr. 194 af 26 marts 2008 (Kommunal grundkapital i plejeboliger, maksimumsbeløb ved byggeri på lejet grund, bredere boligvalg for stærkt bevægelseshæmmede m.v.)⁴¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. (...) ⁴²⁾

Lov nr. 1336 af 19. december 2008 (Konsekvensændringer som følge af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige)⁴³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 167

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2009, jf. dog stk. 2. (...) ⁴⁴⁾

Stk. 2. Skatteministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af (...), § 148, nr. 2, (...) ⁴⁴⁾

Lov nr. 286 af 15 marts 2009 (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)⁴⁵⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 9

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

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

Lov nr. 632 af 11. juni 2010 (Stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v.)⁴⁶⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

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

Stk. 2. § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, i lov om leje som ændret ved denne lovs § 1, nr. 1-5, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende⁴⁷⁾ og finder alene anvendelse på lejeaftaler, som indgås efter ikrafttræden af § 1, stk. 1, og § 34, stk. 1, 3 og 4, i lov om leje som ændret ved denne lovs § 1, nr. 1-5.

Lov nr. 1611 af 22. maj 2010 (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)⁴⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Loven træder i kraft den 31. december 2010 og har virkning fra den 1. januar 2011.

Lov nr. 517 af 5. juni 2012 (Fremrykket huslejebetaling, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning til nævnstatistik og opmagasinering af indbo efter afdøde plejeboligboere)⁴⁹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2013, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 2, § 2 og § 3, nr. 2 og 6, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.⁵⁰⁾

Stk. 3. § 1, nr. 1, 3 og 4, og § 3, nr. 1, 3 og 4, finder uanset modstående aftale anvendelse for alle lejeaftaler omfattet af lov om leje og lov om leje af almene boliger.

Lov nr. 270 af 19. marts 2013 (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v.)⁵¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Loven træder i kraft den 1. april 2013.

Lov nr. 901 af 4. juli 2013 (Lejeres mulighed for nettoafregning, herunder afgiftsfritagelse for elektricitet fremstillet på vedvarende energi-anlæg)⁵²⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Klima- energi- og bygningsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden. Ministeren kan herunder fastsætte, at dele af loven træder i kraft på forskellige tidspunkter.⁵³⁾

Lov nr. 439 af 6. maj 2014 (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse)⁵⁴⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2014, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 2, 4 og 5, og §§ 4 og 5 træder i kraft den 1. juni 2014.

Stk. 3. Lovens § 1, nr. 15 og 16, finder alene anvendelse på forbedringsarbejder, der af lejereren påbegyndes efter lovens ikrafttræden.

Stk. 4. § 2, nr. 2, finder alene anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. For lejemål, der er gennemgribende forbedret efter § 5, stk. 2, i samme lov og udlejet før lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Lov nr. 1365 af 16. december 2014 (Skærpede krav til stiftelse af andelsboligforeninger m.v.)⁵⁵⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

Lov nr. 310 af 30. marts 2015 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)⁵⁶⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2015, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 65, stk. 2-4, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 46, træder dog i kraft den 1. januar 2016.

Stk. 3. For ejendomme, der pr. 1. juli 2015 ikke længere er omfattet af reglerne i kapitel X A i lov om leje, jf. § 1, nr. 45, udbetales det på kontoen efter § 63 a i samme lov indestående beløb efter reglerne i kapitel X A i samme lov. Der kan ikke varsles forbedringsforhøjelse for ejendomme omfattet af 1. pkt., før indestående beløb på kontoen efter § 63 a i lov om leje er udbetalt. Huslejenævnet træffer afgørelse om tilsidesættelse af forbedringsforhøjelse opkrævet i strid med 2. pkt. For konti med negativ saldo fortsætter udlejereren med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b i lov om leje, indtil kontoen er udlignet. Når saldoen på kontoen er udbetalt eller udlignet, skal lejen nedsættes tilsvarende. Huslejenævnet træffer afgørelse om nedsættelse af lejen efter 4. pkt.

Stk. 4. § 1, nr. 11, finder ikke anvendelse på sager, der ikke er afsluttet ved huslejenævnet før lovens ikrafttræden. For disse sager finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 5. § 1, nr. 23 og 24, finder anvendelse på forbrugsregnskaber vedrørende udlejerens leverancer af varme og opvarmning af brugsvand, vand og køling, hvor forbrugsregnskabsåret begynder den 1. juli 2015 eller senere. For forbrugsregnskaber, hvor forbrugsregnskabsåret begynder før den 1. juli 2015, finder de hidtil gældende regler i kapitel VII, VII B og VII C i lov om leje anvendelse.

Stk. 6. § 1, nr. 34 og 36, finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, og på lejeaftaler indgået før lovens ikrafttræden, hvis der efter lovens ikrafttræden aftales ændringer i reguleringen af lejen.

Stk. 7. Uanset § 1, nr. 47, finder § 66, stk. 1, litra b, i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 14. august 2010, fortsat anvendelse indtil den 1. januar 2016.

Stk. 8. § 1, nr. 51, finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Stk. 9. § 1, nr. 70, finder anvendelse på overtrædelser af § 6, stk. 1, i lov om leje, som finder sted efter lovens ikrafttræden, og på huslejenævnsafgørelser, som er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 10. § 2, nr. 21, får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter § 18 d i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010.

Lov nr. 643 af 8. juni 2016 (Frit valg af tv-distributør, distribution af digital radio m.v.)⁵⁷⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2016.

Stk. 2. Er der før den 1. juli 2016 indgået aftale mellem ejeren af et fællesantenneanlæg og en tv-distributør eller programudbyder eller mellem ejeren af en ejendom, en ejerforening, andelsboligforening el.lign. og ejeren af et fællesantenneanlæg om fælles programforsyning, der gennem vilkår m.v. hindrer husstande i at udøve den i § 6 a, stk. 1, og i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, nævnte ret eller hindrer ejere af ejendomme, ejerforeninger, andelsboligforeninger el.lign. i at efterkomme husstandes anmodning om fritagelse efter § 6 a, stk. 1, får forpligtelsen i § 6 a, stk. 1, først virkning fra det tidligste af følgende tidspunkter:

- 1) Aftalens udløb eller
- 2) udgangen af en periode, der svarer til aftalens opsigelsesvarsel, regnet fra den 1. oktober 2016 eller det senere tidspunkt, hvor aftalen tidligst kan opsiges fra.

Stk. 3. For anlæg, hvor det teknisk ikke er muligt at frakoble enkelte husstande, finder loven først anvendelse den 1. januar 2018.

Lov nr. 550 af 30. maj 2017 (Ændringer som følge af lov om ægtefællers økonomiske forhold)⁵⁸⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 17

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2-7. (Udeladt)

Stk. 8. §§ 11 og 12 finder ikke anvendelse på dispositioner, der er foretaget før lovens ikrafttræden. For sådanne dispositioner finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 9. (Udeladt)

Lov nr. 653 af 8. juni 2017 om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe⁵⁹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 10. Loven træder i kraft den 1. juli 2017.

Lov nr. 1556 af 19. december 2017 (Friplejeboliger i lejede lokaler)⁶⁰⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på lejekontrakter, der er indgået før den 1. januar 2018. For lejekontrakter indgået før denne dato, kan parterne dog aftale, at erhvervsleje-loven fremover skal finde anvendelse i lejeforholdet.

Lov nr. 1561 af 19. december 2017 (Fremme af digital kommunikation i boliglejeforhold)⁶¹⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. For lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018, finder § 1, nr. 1, og § 2 først anvendelse fra den 1. januar 2019. 1. pkt. finder dog først anvendelse på meddelelser fra udlejer, når udlejer har givet meddelelse herom til lejer.

Lov nr. 555 af 29. maj 2018 (Mere robuste andelsboligforeninger)⁶²⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Loven træder i kraft den 1. juli 2018.

Lov nr. 1322 af 27. november 2018 (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)⁶³⁾ indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 2-3. (Udeladt)

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. december 2018, jf. dog
stk. 2.

Transport- og Boligministeriet, den 4. september 2019

KAARE DYBVAD BEK

/ Anitta Hilda Vandman Bugenhagen

-
- 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 § 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.
 - 3) Ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 (§ 1, nr. 73) er »nr. 3-5« fejlagtigt ændret til »nr. 3-6« i § 113 a, stk. 4, 8. pkt., i stedet for i § 113 a, stk. 4, 9. pkt.
 - 4) Lovændringen vedrører §§ 2, 5, 7, 22, 45, 46, 47, 49, 51, 58, 63 a-h, 76, 77 a, 83, 102, 103 og 115 a.
 - 5) Lovændringen vedrører §§ 6, 36, 40, 47, 48, 58, 61, 63 a, 63 e, 66, 69, 70, 83, 84 og 119.
 - 6) Lovændringen vedrører § 63 a.
 - 7) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 16. maj 1984.
 - 8) Lovændringen vedrører § 6.
 - 9) Lovændringen vedrører §§ 22 og 63 a.
 - 10) Lovændringen vedrører § 32.
 - 11) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 1. juni 1991.
 - 12) Lovændringen vedrører §§ 3, 4, 74 a og 11.2
 - 13) Lovændringen vedrører §§ 46 c-i og 58.
 - 14) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 21. maj 1992.
 - 15) Lovændringen vedrører §§ 4 a, 51 og 59 b.
 - 16) 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.
 - 17) Lovændringen vedrører §§ 85 a-e.
 - 18) Lovændringen vedrører §§ 59 og 71.
 - 19) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 15. juni 1995.
 - 20) Lovændringen vedrører §§ 30 og 31.
 - 21) Lovændringen vedrører §§ 75, 76, 83, 85 og 93.
 - 22) Lovændringen vedrører § 120.
 - 23) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 21. december 1995.
 - 24) Lovændringen vedrører §§ 6, 22, 36, 45, 46 b, 46 c, 46 d, 46 q, 62 a, 63 a, 66 a, 93 og 120.
 - 25) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 3. april 1997.
 - 26) Lovændringen vedrører § 2.
 - 27) Lovændringen vedrører § 2.
 - 28) Lovændringen vedrører §§ 1, 4, 33, 34, 47 a, 48-49, 70, 73, 75-76, 83 og § 93.
 - 29) Lovændringen vedrører §§ 47, 53 og 106.
 - 30) Lovændringen vedrører §§ 29, 46 c-d, 62 a, 71 og 106.
 - 31) Lovændringen vedrører §§ 4, 27, 79 a-c, 83, 85, 93 og 106.
 - 32) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 10. juni 2004.
 - 33) Lovændringen vedrører §§ 53 og 100-101.
 - 34) Lovændringen vedrører §§ 6, 113 a og 113 b.
 - 35) Lovændringen vedrører § 63 d.
 - 36) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 7. juni 2005.
 - 37) Lovændringen vedrører § 30.
 - 38) Lovændringen vedrører § 30.
 - 39) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 24. maj 2006.
 - 40) 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.
 - 41) Lovændringen vedrører §§ 2, 85, 100 og 109.
 - 42) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 28. marts 2008.
 - 43) Lovændringen vedrører § 63 d.
 - 44) Lovændringen er sat i kraft den 1. august 2013 ved bekendtgørelse nr. 937 af 4. juli 2013.
 - 45) Lovændringen vedrører § 93.
 - 46) Lovændringen vedrører §§ 1, 34 og 106.
 - 47) Bekendtgørelse i Lovtidende fandt sted den 12. juni 2010.
 - 48) Lovændringen vedrører § 107.
 - 49) Lovændringen vedrører §§ 33, 75 og 93.
 - 50) Bekendtgørelse i Lovtidende fandt sted den 6. juni 2012.
 - 51) Lovændringen vedrører §§ 1, 59 d, 106 a og 113 a.
 - 52) Lovændringen vedrører §§ 45 og 46.
 - 53) Loven er sat i kraft den 1. august 2013 ved bekendtgørelse nr. 970 af 23. juli 2013.
 - 54) Lovændringen vedrører §§ 4 b, 37, 46 a, 46 j, 46 r-z, 47, 58, 58 a, 59 a, 59 d, 62 a og 73.
 - 55) Lovændringen vedrører § 103.
 - 56) Lovændringen vedrører §§ 1, 4, 7-9, 11, 18-19, 21-24, 29, 32, 34, 36-46, 46 a-b, 46 j-q (ophævet), 46 r-z (ophævet), 47, 53, 58, 58 a, 59, 59 a-b, 59 c-f (ophævet), 62 b, 63, 63 a-h (ophævet), 65, 66 (ophævet), 73, 74 a (ophævet), 75, 82, 84, 86-87, 98-99, 99 a, 106, 113 a, 113 c, 119.
 - 57) Lovændringen vedrører § 46 c.
 - 58) Lovændringen vedrører § 72.
 - 59) Lovændringen vedrører § 93.
 - 60) Lovændringen vedrører § 2.
 - 61) Lovændringen vedrører §§ 4, 9, 98, 103.
 - 62) Lovændringen vedrører § 106.
 - 63) Lovændringen vedrører §§ 27, 93 og 100.