

Socialministeriet  
5. kontor - Handicappede og boliger  
J.nr. 80-51

10. juni 2003

**Notat  
om  
forenkling og modernisering af lejelovgivningen**

### **1. Indledning**

Socialministeriet har foretaget en gennemgang af den private lejelovgivning med henblik på at fremkomme med forslag til forenkling og modernisering. De forslag, som er medtaget i dette notat, er fremkommet på grundlag af denne gennemgang samt på grundlag af ønsker, som er indmeldt fra anden side.

Udgangspunktet for vurderingen af mulighederne for at gennemføre forenklinger og moderniseringer har været, at der med forslagene opnås en lovgivning, som i juridisk, teknisk henseende er enklere og mere tidssvarende for parterne. Der er således set bort fra forslag, som samtidig vil kunne medføre lejeforhøjelser. Forslagene kan overordnet set inddeles i følgende temaer:

Forenkling af lejelovgivningens struktur, forenkling af de administrative procedurer, præcisering af reglerne vedrørende beboerrepræsentation, herunder øget overskuelighed i regelsættet, samt øvrige forslag, herunder ophævelse af regler, som ikke har reel virkning, med det formål, at nedbringe lovgivningens omfang.

Et væsentligt formål med forenklingsbestrebelse er at betone lejelovgivningens karakter af forbrugerbeskyttelseslovgivning.

### **2. Lejelovgivningens struktur**

Lejelovgivningen består i dag af 3 regelsæt: et for private lejeboliger, et for almene lejeboliger og et for erhvervslejemål.

Erhvervslejeloven, som trådte i kraft 1. januar 2000, henhører under Økonomi- og Erhvervsministeriet og indgår ikke umiddelbart i nærværende forenklingsarbejde. Den almene lejelov, som trådte i kraft 1. juli 1998, er i vidt omfang identisk med den private lejelov, idet den som udmøntning af Lejelovskommisionens arbejde blev udskilt fra lejeloven. Den almene lejelov vil, når de endelige forslag på det private område vurderes, blive inddraget i forenkling- og moderniseringsarbejdet på de områder, hvor det findes relevant.

Udgangspunktet for forenklingsarbejdet vil herefter være den private lejelovgivning, som i dag består af lejeloven og boligreguleringsloven.

Forholdet imellem lejeloven og boligreguleringsloven er, at boligreguleringslovens særlige regler går forud for de tilsvarende generelle regler i lejeloven. Som eksempel kan således nævnes, at boligreguleringslovens regler om leje-fastsættelse og lejeregulering erstatter lejelovens regler herom. I de kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende, udgør lejeloven således et supplement til boligreguleringsloven på de områder, hvor boligreguleringsloven ikke indeholder regler.

Denne struktur i lejelovgivningen for private lejeboliger vurderes at medvirke til at gøre lovgivningen kompliceret, idet det især for lejere og udlejere, som ikke har juridisk baggrund, men også for mere øvede brugere er vanskeligt at overskue samspillet imellem to komplicerede regelsæt.

På denne baggrund foreslås det at ændre lovgivningens struktur således, at der alene gælder én lov (sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven) for privat boligudlejning, mens boligreguleringslovens kapitel 7 og andre regler af offentligretlig karakter udskilles i en selvstændig lov. Boligreguleringslovens særlige regler vil kunne indarbejdes som et selvstændigt kapitel i loven, idet valgfriheden for kommunerne bevares således, at det fortsat er op til den enkelte kommune, om de mere restriktive regler om huslejeregulering (omkostningsbestemt husleje m.v.) skal være gældende eller, om lejelovens almindelige, mere lempelige regler herom skal gælde. Endvidere vil en række af reglerne kunne indarbejdes i lejeloven i de kapitler, hvor de er relevante.

Dette system vil give en mere overskuelig lejelovgivning, idet lejeloven herefter gælder overalt med den modifikation, at et bestemt kapitel dog kun gælder i de kommuner, som har besluttet det. I bilag 1 er medtaget forslag til kapitelinddeling for en sammenskrevne lejelov.

## **2. Forslag til forenklinger på boligreguleringslovens område**

Nedennævnte paragrafhenvvisninger vedrører gældende bestemmelser i boligreguleringsloven.

I § 3 indsættes et varsel på f.eks. 3 måneder for kommunernes indførelse eller ophævelse af reglerne om huslejeregulering med henblik på at give udlejere mulighed for at indrette sig på ændringen.

§ 5, stk. 2, fastsætter, at lejen for gennemgribende forbedrede lejemål kan fastsættes med det lejedes værdi som overgrænse, når forbedringsudgifterne overstiger bestemte beløbsgrænser. Bestemmelsen overføres uændret, idet perioden for arbejdnernes udførelse dog foreslås forlænget fra 2 til 5 år.

§ 5, stk. 3, trådte i kraft 1. januar 2001 og fastsætter, at udlejeren skal orientere lejerne om nye udlejninger efter stk. 2, hvorefter lejerne inden 14 dage kan indbringe sag om vedligeholdelse for huslejenævnet. Såfremt nævnet giver udlejeren påbud om udførelse af vedligeholdelsesarbejder, kan der ikke udlejes

efter stk. 2, før vedligeholdelsen er udført.

Bestemmelsen foreslås ophævet, da den modvirker udlejerens mulighed for at anvende stk. 2. Bestemmelsen giver ikke lejerne yderligere rettigheder, idet lejerne i alle tilfælde kan kræve vedligeholdelse udført. Reglen indebærer blot, at udlejerens forpligtes til at afvente udførelsen af evt. vedligeholdelsesarbejder, før stk. 2 kan anvendes.

§ 5, stk. 8 og 9, udgør den såkaldte lighedsregel, som har til hensigt at sikre, at der samlet set gælder lige byrdefulde lejevilkår for lejere i samme ejendom. Reglen knytter sig i vidt omfang til den omkostningsbestemte husleje, hvor den enkelte lejers husleje fastsættes som en bestemt andel af ejendommens samlede driftsudgifter og afkast. Efterfølgende er der indført regler, som indebærer, at lejen for forskellige lejemål i samme ejendom kan fastsættes efter forskellige principper. En sammenligning af sådanne lejemål er derfor ofte meningsløs. Det foreslås derfor at begrænse reglen til kun at gælde for lejemål med omkostningsbestemt leje.

§ 7 giver udlejerens mulighed for at forhøje lejen, hvis ejendommens samlede leje ikke kan dække ejendommens driftsudgifter og afkast. Det bør indarbejdes i bestemmelsen, at der ved opgørelse af lejen for ejendommen ses bort fra den del af lejen for lejemål, hvor lejen ikke er omkostningsbestemt, som overstiger disse lejemåls andel af den samlede omkostningsbestemte husleje og eventuelle forbedringstillæg. Herved undgås den uklarhed, der har været vedrørende sådanne lejemåls relation til den omkostningsbestemte husleje.

Endvidere præciseres, at lejeregulering, som alene vedrører ændring af skatter og afgifter, kan varsles efter de almindelige regler herom.

§ 8 indeholder en fastlæggelse af de driftsudgifter, som udlejerens kan medtage i det omkostningsbestemte huslejebudget, der er grundlaget for legeberegningen. Udgangspunktet er, at nødvendige og rimelige udgifter, som knytter sig til ejendommens drift som udlejningsejendom, kan medtages i budgettet. I bestemmelsen er der opregnet en række af sådanne typiske udgifter. Det foreslås præciseret, at bestemmelsen ikke er udtømmende, idet der alene er tale om eksempler. Det afgørende er, at der er tale om nødvendige og rimelige udgifter.

I stk. 3 er der hjemmel for huslejenævnet til på beboerrepræsentanternes foranledning at pålægge udlejerens at antage indhente tilbud på bestemte driftsudgifter, såfremt nævnet vurderer, at tilbudene med hensyn til pris og kvalitet er bedre end de af udlejerens valgte.

Bestemmelsen foreslås ophævet, idet det ikke er hensigtsmæssigt, at udlejerens kan pålægges at antage bestemte tilbud vedrørende ejendommens driftsmæssige ydelser. Ophævelsen stiller ikke lejerne ringere, idet lejerne under alle omstændigheder kan forlange en driftsudgift sat ned, hvis der ikke er tilstrækkelig overensstemmelse imellem ydelsens pris og kvalitet, ud fra princippet om, at kun rimelige og nødvendige driftsudgifter kan medtages.

§ 12 vedrører varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendomme uden beboerrepræsentation. Bestemmelsen fastsætter som gyldighedskrav, at varslingen skal være skriftlig, indeholde oplysning om forhøjelsens størrelse og beregning, vedlægges vedligeholdelsesregnskab samt seneste saldomeddelelse

fra Grundejernes Investeringsfond og indeholde oplysning om lejernes adgang til at gøre indsigelse.

For at mindske den administrative byrde bør gyldighedskrav generelt begrænses mest muligt. Det foreslås derfor at ophæve kravet om fremsendelse af vedligeholdelsesregnskab og saldomeddelelse. De øvrige krav anses at være relevante.

§ 13 vedrører varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendomme med beboerrepræsentation. Også her bør gyldighedskrav begrænses mest muligt.

Bestemmelsen indeholder udover de krav, som er nævnt i § 12, en række supplerende forpligtelser i forhold til beboerrepræsentanterne. Bestemmelsen bør af hensyn til forenkling formuleres, så det præcist fremgår, hvilke særlige krav, der gælder for ejendomme med beboerrepræsentation.

- Stk. 2 indeholder regler om fremsendelse af budget og regnskab for ejendommens driftsudgifter samt indkaldelse af beboerrepræsentanterne til budgetmøde. Reglerne er usanktionerede og ikke tilstrækkeligt koordinerede med andre bestemmelser. Det forekommer ikke hensigtsmæssigt, at pålægge udlejere at afholde budgetmøde med beboerrepræsentanterne, idet sådanne møder kan afholdes, hvis parterne enes derom. Reglen foreslås derfor ophævet.
- Stk. 3 indeholder regler om fremsendelse af varslingsskrivelse samt redegørelse for budgetteringen med specifikation af budgetposterne, vedligeholdelsesregnskab og saldomeddelelse fra Grundejernes Investeringsfond. Endvidere gælder en frist på 3 uger for fremsendelse af supplerende redegørelse for nærmere angivne oplysninger samt dokumentation. Reglerne er gyldighedskrav til varslingen.

Reglen foreslås ændret således, at det ikke er et gyldighedskrav, at der med varslingen medsendes forskelligt oplysningsmateriale. I stedet foreslås, at beboerrepræsentanternes krav på at få forelagt oplysningsmateriale om ejendommen samles i lejelovens kapitel om beboerrepræsentation. Der henvises til de foreslåede ændringer i lovens kapitel 20.

- Stk. 4-6 tilpasses de foreslåede ændringer.

§§ 12 og 13 sammenskrives med ovennævnte ændringer.

§ 15 a indeholder regler om fravigelse af reglerne om omkostningsbestemt husleje for ejendomme, som er taget i brug efter 1991, og for boliger, som efter nærmere regler er omdannet fra erhverv. Der gælder tilsvarende regler for ejendomme i uregulerede kommuner. Det foreslås derfor at samle disse regler.

§ 18, stk. 5, om udlejerens pligt til halvårligt at fremsende regnskab for vedligeholdelseskontoen med kopi af bilag er usanktioneret og udgør en administrativ byrde for udlejeren, foreslås ophævet. Lejerens krav på udlevering af vedligeholdelsesregnskabet overvejes.

§ 18 b, stk. 2, er en overgangsbestemmelse fra en tidligere lovændring. Bestemmelsen kan ophæves, da den ikke længere er aktuel.

§ 18 b, stk. 3, omformuleres, da det ikke er en pligt, at hensættelserne *fortrinsvis* anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

§ 18 b, stk. 4, foreslås ophævet, da lejernes eller beboerrepræsentanternes forslag til anvendelse af bundne midler ikke forudsætter lovhjæmmel.

I § 20 om årsregnskab for vedligeholdelseskontoen præciseres, at bestemmelsen omfatter regnskab for kontoen efter både § 18 og § 18 b.

§ 22, stk. 2, kan indebære, at udlejerens stilles bedre ved ikke at fremlægge regnskabet. Det foreslås derfor, at beløbet skal ansættes til 5 års afsætning *medmindre*, det findes godtgjort, at beløbet er større.

§§ 25 a og 25 c om forhåndsgodkendelse indarbejdes i de almindelige regler om forhåndsgodkendelse i det generelle kapitel om forbedringer.

§ 29 b fastsætter, at mindre ejendomme er ejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. Datorelateringen er upraktisk, da det med tiden bliver vanskeligt at dokumentere antallet pr. 1. januar 1995. Reglen indebærer endvidere, at ejendomme, som på dette tidspunkt havde flere end 6 beboelseslejligheder, uanset senere reduktioner i antallet vil vedblive med at være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje m.v. Dette er ikke i overensstemmelse med hensynene bag ordningen, som er at lempe administrationen i små ejendomme.

Bestemmelsen foreslås derfor ændret, så det er det aktuelle antal beboelseslejligheder, der er afgørende for ejendommens status.

Det kunne endvidere overvejes at sætte grænsen op til f.eks. 12 beboelseslejligheder. Dette vil imidlertid medføre, at der i mange kommuner med boligregulering alene vil være ”mindre ejendomme”, hvilket vil umuliggøre hovedreglen om lejefastsættelse efter sammenligning med lejemål i ”store ejendomme”. Lejefastsættelse vil derfor kun kunne ske efter undtagelsen om fastsættelse af lejen i forhold til oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v., det vil sige efter principperne om omkostningsbestemt husleje.

Det foreslås på denne baggrund, at der i bestemmelsen gives kommunerne mulighed for at beslutte om grænsen skal være 6 eller 12 beboelseslejligheder. En beslutning foreslås at være gældende for mindst 4 år ad gangen. Hermed gives kommunen mulighed for at vurdere, om der er et tilstrækkeligt antal boliger i store ejendomme i kommunen til at sikre, at ordningen kan fungere efter hensigten.

§§ 30-34 om huslejefastsættelse og –regulering for enkeltværelser, der er en del af udlejerens bolig eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, overføres til lejelovens almindelige regler om lejeregulering efter det lejes værdi. De særlige regler om huslejenævnets kompetence i forhold til opsigelse ophæves, da de ikke ses at have betydning i praksis.

Reglerne Kap. VII om benyttelse af boliger overføres til en særskilt lov om regulering af boligforholdene.

### **3. Forslag til forenklinger på lejelovens område**

I dette afsnit gennemgås forenklingsforslagene vedrørende lejeloven på grundlag af den kapitelinddeling, som er foreslået i bilag 1.

## Kap. 2. Lejeaftalen

§ 5 indeholder regler om udformning af lejekontrakter. Det følger heraf, at blanketter, der anvendes til indgåelse af lejeaftaler, skal være autoriserede af Socialministeriet efter forhandling med udlejer- og lejerforeninger.

Det kunne overvejes at ophæve autorisationskravet. Da det imidlertid må antages, at sådanne autoriserede standardformularer, hvori der er mulighed for at tilføje individuelle vilkår, generelt vil være mere dækkende for vilkårene i leje-forholdet end individuelt udarbejdede kontrakter, vil det næppe i praksis være en forenkling at ophæve kravet, idet det kan forventes, at der vil opstå flere tvister om fortolkning af kontraktvilkår i individuelt udarbejdede kontrakter. Hertil kommer, at de autoriserede formularer kan anvendes af personer uden nærmere kendskab til lejelovgivningen.

Efter en eventuel lovrevision vil det være hensigtsmæssigt at revidere den autoriserede standardformular. Det foreslås, at revisionen af formularen tager udgangspunkt i at forenkle formularen, herunder gøre den væsentligt kortere og opdele den i hhv. egentlige kontraktvilkår og forbrugeroplysninger.

Dusørbestemmelsen i § 6 foreslås præciseret, så det fremgås, at formidling via IT så som internetsider imod betaling også er dusør.

§ 7 omformuleres i overensstemmelse med den gældende erhvervslejelovs § 6.

## Kap. 3. Lejefastsættelse og lejeregulering

Dette kapitel indeholder reglerne om ændring af lejevilkår i lejelovens kapitel VIII og vedrører det lejedes værdi, skatte- og afgiftsstigninger, lejefastsættelse for indeksfinansieret byggeri og fri husleje.

§§ 47-49 omhandler regulering af lejen i forhold til det lejedes værdi, som findes ved en sammenligning med lejen for sammenlignelige lejemål i området.

Lejen kan ikke reguleres oftere end hvert andet år, og kan fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Overstiger lejen væsentlig det lejedes værdi, kan lejereren forlange lejen nedsat.

Reglerne har med tiden udviklet sig til at udgøre et meget kompliceret regelsæt, hvor der i forbindelse med anvendelsen af reglerne skal ses bort fra nærmere bestemte lejemål samt fra bestemte elementer i huslejen og de forhold ved lejemålet, som disse elementer relaterer sig til.

Baggrunden herfor er, at der igennem tiden er indført regler, som fraviger de almindelige regler om lejefastsættelse så som fri lejefastsættelse i bestemte lejemål samt om fastsættelse af elementer i huslejen så som forbedringsforhøjelser. Disse fravigelser har typisk medført, at lejen efter disse regler ville kunne fastsættes til et højere beløb end efter de almindelige regler. For at undgå, at fravigelserne får afsmittende virkning på den almindelige lejefastsættelse, er der til reglerne om det lejedes værdi føjet regler, som fastsætter, at der ved sammenligningen skal ses bort fra lejemål, hvor lejen er fastsat i henhold til

lempeligere regler. Det tilsvarende gælder for forbedringsforhøjelser og forbedringer, hvor forhøjelsen er fastsat efter andre regler end de almindelige regler om forbedringsforhøjelser.

Disse forhold medfører, at der ved vurdering af lejen i forhold til det lejedes værdi, for det første skal ses bort lejemål, hvor lejen i sin helhed er fastsat efter særlige regler. For det andet skal der ses bort fra dele af huslejen, hvis disse relaterer sig til forhold i det lejede som f.eks. forbedringer, hvor denne del af lejen er fastsat efter særlige regler. Samtidig skal der ses bort fra det forhold f.eks. forbedringen, som er grundlag for dette lejeelement.

Som eksempel kan nævnes lejemål, som er forbedret efter byfornyelsesloven. For sådanne lejeforhold vil der i lejen indgå en andel, som hidrører fra byfornyelsesarbejderne. I sådanne tilfælde vil der ved sammenligning med andre lejemål skulle ses bort fra sådanne forbedringer og disses andel af huslejen både i det pågældende lejemål og i sammenligningslejemålene. Reglerne forudsætter således, at lejemålet vurderes i forhold til den tilstand, som ville have været i lejemålet uden forbedringerne i forhold til en husleje uden den til forbedringerne knyttede lejeforhøjelse. Reglerne kompliceres yderligere af, at forbedringerne kan være udført for adskillige år siden.

Reglerne finder anvendelse i forbindelse med udlejerens vurdering af muligheden for at regulere lejen samt ved efterfølgende behandling af lejeforhøjelsen i huslejenævnet og ved domstolene.

Af praksis fremgår da også, at afgørelser, som træffes efter disse regler, indeholder et betydeligt element af skøn uanset, at reglerne nærmest lægger op til, at abstraktionen kan gennemføres minutiøst.

Det foreslås på denne baggrund, at omformulere bestemmelserne således, at de i højere grad fremstår som rammerne for skønnet. Bestemmelsen kunne hermed formuleres som en generel angivelse af, hvad der kan sammenlignes med, og hvad der skal ses bort fra. Herved vil bestemmelserne i højere grad afspejle det skønsmæssige element, som i praksis indgår i bestemmelsernes anvendelse.

§§ 50-52 vedrører lejeregulering i forhold til udviklingen i de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen. Blandt sådanne afgifter indgår bl.a. forbrugsafgifter vedrørende f.eks. vand og renovation.

Med hensyn til især vandafgifter er der usikkerhed om, hvorvidt bestemmelserne giver adgang til lejeregulering i forbindelse med ændringer i selve forbruget eller, om det alene er ændringer i afgiftens (takstens) størrelse, som kan medføre lejeregulering. Problemet har i sagens natur fået større bevågenhed i takt med de stigende afgifter på vand. Retspraksis er ikke entydigt afklaret.

Med hensyn til renovationsafgifter, som udlejeren afregner efter mængde, er der i dag ikke mulighed for at videreføre denne afregning til de enkelte lejere, idet den samlede renovationsafgift indgår i lejberegningen og fordeles efter de almindelige regler herom.

På denne baggrund foreslås det, at bestemmelsen gøres til en refusionsbestemmelse, hvor udlejeren kan få den faktiske årlige udgift refunderet, herunder fordeling af renovationsudgifter efter mængde.

§ 53 vedrører undtagelser til hovedreglen om fastsættelse af lejen i henhold til reglerne om det lejedes værdi.

Den i stk. 2 omhandlede ”trappeleje” – forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter - kunne evt. erstattes af nettoprisindeksering, som en mere tidssvarende lejereguleringsfaktor. Lejen vil fortsat ikke væsentligt kunne overstige det lejedes værdi.

Undtagelserne vedrørende fri lejefastsættelse efter § 53, stk. 3-5, i ejendomme taget i brug efter 1991 og tidligere erhvervslejemål sammenskrives med de tilsvarende regler i boligreguleringslovens § 15 a. Det bør i stk. 5 præciseres, at der ikke samtidig kan opkræves lejeforhøjelse som følge af skatte- og afgiftstigninger, idet aftale om trappeleje eller regulering efter nettoprisindeks erstatter andre reguleringsmuligheder. Ligeledes bør det præciseres, at fravigelsen fra de almindelige regler i alle situationer skal fremgå af lejeaftalen.

§§ 53 a-53 e vedrører lejefastsættelse for lejemål i indeksfinansierede ejendomme samt for lejemål i ejendomme, der er taget i brug efter 1. januar 1989 og er opført og udlejes af realrenteafgiftspligtige investorer. Reglerne skal sikre, at udlejeren fortsat får dækning for prioritetsudgifter og driftsudgifter.

Det bør undersøges, om der fortsat er behov for disse særregler.

#### Kap. 5. Lejerens indflytning

Kapitel 4 i den almene lejelov omhandler lejerens indflytning og kapitel 5 indeholder regler om mangler ved boligen. Den private lejelov har alene et kapitel (III) om mangler ved det lejede og har således ikke et selvstændigt kapitel om lejerens indflytning.

Da det vil være hensigtsmæssigt, foreslås det, at der indføres et tilsvarende kapitel i den private lejelov om lejerens indflytning, og at der i den forbindelse overføres bestemmelser fra lejelovens kapitel III om mangler ved det lejede for så vidt angår det bestemmelser, der relaterer sig til lejerens indflytning.

De regler fra lejelovens kapitel III om mangler ved det lejede, der foreslås overført til et nyt kapitel i lejeloven om lejerens indflytning er: § 10, der omhandler forsinkelse fra udlejers side med hensyn at stille det lejede til disposition for lejerens. § 9, der omhandler det lejedes tilstand ved lejeforholdets begyndelse samt indflytningsrapporter. § 9 om det lejedes tilstand ved indflytning foreslås i den forbindelse ændret, så bestemmelsen bliver mindre konkret og mere generel, hvorefter det lejede vil skulle være i almindelig god stand på indflytningstidspunktet.

Det foreslås endvidere, at der i forbindelse med reglen i § 9, stk. 2, om udlejers pligt til - i forbindelse med et eventuelt indflytningssyn - at indkalde og tilsende kopi af en udarbejdet indflytningsrapport til beboerrepræsentanterne samt til lejerens, at reglen ændres således, at lejerens selv må tage stilling til og evt. sørge for, at beboerrepræsentanterne bliver indkaldt. Dermed vil reglen



lette udlejeren i denne sammenhæng og overlade initiativet med beboerrepræsentanternes deltagelse til lejeren.

#### Kap. 6. Mangler ved det lejede

Lejelovens kapitel III om mangler ved det lejede omhandler både oprindelige mangler, dvs. mangler som forefandtes ved lejeforholdets begyndelse og efterfølgende mangler, dvs. mangler, som opstår i lejeperioden. Mangler ved det lejede er, hver enten der er tale om oprindelige eller efterfølgende mangler (vedligeholdelsesmangler), forhold, der gør, at lejemålet ikke samlet set kan siges at have en almindelig god stand, medmindre andet er aftalt ved lejemålets indgåelse. Hvis der foreligger en mangel, kan udlejers ydelse således siges ikke at være hel.

§ 11 omhandler lejerens egen afhjælpningsmuligheder ved mangler ved det lejede. Reglen i lejelovens § 11, stk. 1, 2. pkt., foreslås præciseret således, at situationen, hvor udlejeren selv har afbrudt forsyningen med lys, gas, varme, kulde el. lign. tillige fremgår af bestemmelsen.

#### Kap. 7. Vedligeholdelse

Kapitlet (IV) omhandler vedligeholdelsespligtens fordeling. Udgangspunktet er, at udlejeren har den løbende vedligeholdelsespligt af det lejede, medmindre parterne har aftalt, at lejeren helt eller delvist har overtaget vedligeholdelsespligten.

For så vidt angår lejelovens kapitel IV om vedligeholdelse foreslås det, at den indvendige vedligeholdelseskonto, der i dag kun omfatter rene beboelseslejligheder, også kommer til at omfatte blandede lejemål samt værelser. Hvis f.eks. lejemålet er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, hvor der i leje-fastsættelsen er beregnet hensættelser til udvendig vedligeholdelse, synes det i dette tilfælde hensigtsmæssigt, at reglerne om indvendig vedligeholdelseskonto også finder anvendelse herfor.

#### Kap. 9. Forbedringer

I dette kapitel skrives boligreguleringslovens kapitel IV om forbedringer sammen med den gældende lejelovs kapitel X, der ligeledes omhandler forbedringer. Bortset fra det nedenfor anførte overføres reglerne uændret. Det foreslås først at have fællesbestemmelser, herefter bestemmelser der alene gælder for ejendomme under regulering.

Dette kapitel indeholder regler om, hvilken huslejestigning en udlejer kan varsle, når der foretages forbedringer i det lejede. Kapitlet indeholder tillige regler om, hvordan varslingen foretages. Ligeledes indeholder kapitlet regler, der giver huslejenævnene kompetence til at forhåndsgodkende i nærmere bestemte tilfælde af forbedringer, samt at afgøre tvister mellem lejer og udlejer.

Lejelovens § 58

- Stk. 1, 2. pkt., sidste led, ophæves, fordi det foreslås at ophæve § 63 a. Bestemmelsen foreskriver, at der ved vurdering af det lejedes værdi

skal ses bort fra forbedringer foretaget for midler fra konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond.

- Stk. 4 omhandler mulighederne for at beregne forbedringer foretaget som led i byfornyelse på en anden måde. Bestemmelsen foreslås *ophævet*, idet den blot henviser til gældende ret.
- Stk. 5 bestemmer, at beløb udbetalt fra Grundejernes Investeringsfond til forbedringer, skal gå fra i den rimelige anlægsudgift, som en passende forrentning m.v. beregnes på baggrund af. Som konsekvens af at § 63 a foreslås ophævet vil det blive nødvendigt med *ændring i denne bestemmelse*. Ændringernes nærmere indhold afhænger af, hvordan § 63 a afvikles.

Reglerne om forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet i § 59 a og § 59 c samles i en bestemmelse, som omfatter alle former for forbedringer, herunder præciseres, at forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er omfattet.

Den manglende tilstedeværelse af en bestemmelse om fravigelighed i kapitlet kan give anledning til tvivl om, hvilke bestemmelser, der ved aftale kan fraviges ved aftale til skade for lejeren. Lejeloven er som udgangspunkt fravigelig, hvorfor de fleste af kapitlets bestemmelser kan fraviges.

Det vil være hensigtsmæssigt at indføje en klar bestemmelse om fravigelighed, hvorved systematikken fra flere af lovens øvrige kapitler videreføres.

Efter lejelovens kapitel X A gælder en ordning om binding af midler til forbedring af ejendommens beboelseslejligheder for ejendomme beliggende i uregulerede kommuner. Ordningen blev indført i 1982 som en parallel til ordningen for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, hvorefter der skal bindes beløb til ejendommens vedligeholdelse. Bindingsbeløbet udgør pt. 18 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ordningen foreslås ophævet, da der ikke ses at være behov for at opretholde bindingspligten til forbedringsarbejder. Det er under alle omstændigheder frivilligt for udlejeren, om denne ønsker at gennemføre forbedringer. Efter de gældende bestemmelser kan udlejeren efter gennemførelse af forbedringer varsle en forbedringsforhøjelse. Bindingsordningen indeholder ingen særlige incitamentter for udlejere til at foretage forbedringer. Ordningen vurderes således at udgøre en administrativ belastning for udlejeren.

Der skal i forbindelse med ophævelsen fastsættes overgangsregler for afvikling af indestående, herunder negative saldi.

#### Kap. 10. Lejerens ret til at foretage installationer og forbedringer i det lejede

I dette kapitel skrives visse af reglerne fra den gældende lejelovs kapitel V om lejerens brug af det lejede sammen med visse af reglerne fra kapitel IX om forbedringer. Dette kapitel samler på den ene side de regler, der giver lejer mulighed for at foretage sædvanlige installationer. Det kan dreje sig om installation af telefon, hårde hvidevarer, materiel, der muliggør modtagelse af radio- og TV-programmer, hjælpemidler, der skal afhjælpe fysisk handicap, eller opsætte skilte m.v. der er sædvanlige for lejerens forretning. På den anden side

kommer kapitlet til at indeholde regler, der giver lejer ret til (råderetten) eller mulighed (efter aftalte) for at fortage forbedringer af det lejede. Med nedenstående undtagelser overføres lejelovens §§ 29, 30, 31, 62 a og 63.

Der foreslås endvidere at *overføre* og *præcisere* bestemmelsen i § 29, stk. 8, hvorefter lejeren af en beboelseslejlighed eller et værelse til helårsbeboelse har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retable-ringsudgifter ved lejerens fraflytning. Lejeren skal i tilknytning hertil underret-te udlejeren, før indretningen finder sted.

Det foreslås, at bestemmelsen præciseres, således at det entydigt fremgår, at omfanget af denne ret både består i en ret til boligindretninger i selve boligen og i en ret til ændringer/ forbedringer af adgangsforholdene til boligen (boligen som helhed). Selve boligindretningen vil nemlig i sig selv ikke kunne virke som tilsigtet, så den pågældende vil kunne blive boende, hvis adgangsforholde-ne til det lejede ikke må ændres/ forbedres, og den pågældende ikke selv vil kunne komme til og fra boligen uden en ændring/ forbedring af adgangsforhol-dene.

§ 62 a omhandler lejers ret til at råde over det lejede ved at foretage forbedrin-ger (råderetten). Råderetten giver mulighed for efter forudgående anmeldelse til udlejer at fortage rimelige og hensigtsmæssige ændringer i det lejede, som lig-ger ud over de muligheder installationsretten indeholder. Ved fraflytning har lejeren mulighed for at få godtgørelse for sine udgifter til forbedringer, dog maksimalt 30.000 kr. Godtgørelsen nedskrives.

- Stk. 5 omhandler de beløbsmæssige grænser for den godtgørelse, som lejeren kan få. Der kan udbetales godtgørelse for udgifter over 10.000 kr. Der udbetales dog ikke godtgørelser under 2.000 kr. og ikke over 30.000 kr. For at gøre det mere attraktivt for lejerne at udnytte råderet-ten foreslås det at *ændre* beløbsgrænserne til 80.000 kr.
- Stk. 7 fastsætter en deklaratorisk afskrivningsperiode på 12 år for godtgørelser vedrørende alle typer forbedringer. Mange forbedringer har en længere levetid, hvorfor det foreslås at *ændre* bestemmelsen med henblik på at indføre en længere afskrivningsperiode på 20 år.

Det foreslås, at ovenstående ændringer i forhold til de gældende regler om rå-deret overføres til den nuværende bekendtgørelse om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer. Bestemmelsen bliver således en bemyndigelse for ministeren til at fastsætte nærmere regler om råderet.

#### Kap. 12. Betaling for varme og vand m.v.

Kapitel 12 indeholder regler om lejerens betaling for varme og varmt vand m.v. og er en sammenskrivning af to kapitler i lejeloven. Hidtil har der været et sær-skilt kapitel for hhv. varmebetaling m.v. og udgifter til vand m.v.

Som hovedregel kan varmeudgiften ikke indeholdes i lejen, og udlejer skal udarbejde et årligt varmeregnskab herfor, hvor lejerens andel af ejendommens varmemforbrug opgøres. Udgiften til vand er som hovedregel indeholdt i lejen, men beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan kræve, at vandudgif-

ten fordeles mellem lejerne efter forbrugsmålere. Reglerne indebærer, at udlejeren af ejendomme, hvor vandudgiften fordeles efter forbrugsmålere, skal udarbejde to forbrugsregnskaber, nemlig ét for varmeudgiften og ét for vandudgiften.

I den almene lejelov, der trådte i kraft den 1. juli 1998, er der foretaget en sammenskrivning af reglerne, sådan at der udarbejdes ét fælles forbrugsregnskab for varme og vand. Det foreslås, at kapitel XII i lejeloven omskrives, så bestemmelserne kommer til at lægge tæt op ad bestemmelserne i kapitel 10 i almenboligloven. Desuden vil der skulle ske en ajourføring.

For at lette udlejers administration af opkrævningen af de forbrugsrelaterende udgifter foreslås, at der foretages en sammenskrivning af kapitel VII og VII B, dog sådan at de to udgiftstyper ikke behøver at have sammenfaldende regnskabsår. Samtidig kan udlejer vælge om der skal laves ét eller to regnskaber.

Lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt., indeholder regler om, hvilke udgifter udlejer kan medtage over varmeregnskabet ud over brændselsudgiften. Det foreslås at foretage en sproglig ajourføring af bestemmelsen. Det foreslås endvidere, at udgiften til udfærdigelse af kontrolmanualer til varmfordelingsmålere skal kunne medtages over varmeregnskabet med den udgift udlejer med rimelighed har afholdt hertil, dvs. med den dokumenterede udgift.

#### Kap. 13. Lejerens betaling til fællesantenne m.v.

Det foreslås, at udlejeren uden aftale med lejerne kan gennemføre de forbedringer af signallerancen, det påhviler udlejeren efter anden lovgivning at udføre.

#### Kap. 15. Lejerens brug af det lejede

Det er hensigten, at der i kapitlet indføres regler om husordensovertrædelser, når udvalget vedrørende huslejenævnenes sagsbehandlingsregler fremkommer med en indstilling herom. Et tilsvarende regelsæt om husordens overtrædelser findes i den almene lejelovs kapitel om lejerens brug af det lejede.

#### Kap. 16. Opsigelse

§ 82, litra b, giver udlejere af lejligheder i tofamilieshuse en lempeligere adgang til at opsig lejeforholdet med 1 års varsel. I forbindelse med en tidligere lovændring fik bestemmelsen utilsigtet en formulering, som har medført, at det nu er et vilkår, at udlejeren beboede ejendommen på tidspunktet for aftalens indgåelse. Dette foreslås ændret, så det er på tidspunktet for opsigelsen, at udlejeren skal bebo ejendommen.

Forholdene omkring opsigelse af ejerlejligheder er yderst komplicerede og indebærer i vidt omfang, at ejerlejligheder i praksis er uopsigelige. Reglerne foreslås forenklet således, at det gøre mere overskueligt, hvornår en ejer af en ejerlejlighed kan opsig lejeforholdet samtidig med, at opsigelse kun er udelukket, hvor reale grunde taler derfor.

Der er efter de gældende regler uklarhed om fraflytningstidspunkter ved forskellige opsigelsessituationer. Reglerne herom foreslås samordnet, så uklarhe-

den undgås ved, at der fastsættes samme fraflytningstidspunkt (inden den 1. i en måned) uanset varslets længde.

§ 98, stk. 2, 3-5 pkt., begrænses til at give lejerer ret til at indkalde beboerrepræsentanten til et evt. flyttesyn.

#### Kap. 19. Tilbudspligt

Lejerne har i dag en frist på 10 uger til at acceptere udlejers tilbud, fraregnet juli måned. Det foreslås, at fristen forkortes til 8 uger, fortsat fraregnet juli måned, samtidig med indførelse af en regel om, at lejerne bindende kan give afkald på at købe ejendommen før udløbet af en 8 ugers frist.

Det foreslås, at tilbudspligten ikke skal finde anvendelse, hvis ejendommen overdrages til et aktie- eller anpartsselskab, hvor ejerens familie har aktie- eller anpartsmajoriteten.

Det foreslås endvidere, at det præciseres i loven, at tilbudspligten kommer til anvendelse ved spaltning af aktie- eller anpartsselskaber (fission).

Dog vil der være behov for, at det undersøges med eksterne parter, om visse overdragelser mellem selskaber kan undtages fra tilbudspligten, uden at tilbudspligten gøres illusorisk. I nogle tilfælde sker overdragelser alene af praktiske selskabsretlige grunde. Et moderselskab kan fx have en praktisk interesse i at samle sin ejendomsportefølje i et datterselskab. Spørgsmålet er, om disse overdragelser kan adskilles fra overdragelser, hvor udlejer ønsker at komme udenom tilbudspligten.

Endelig foreslås det, at det præciseres i loven, at tilbudspligten ikke finder anvendelse ved overdragelse på tvangsauktion. Det antages allerede i praksis, men en lovændring vil præcisere dette.

#### Kap. 20. Beboerrepræsentation

Det foreslås, at samle alle kompetenceregler for beboerrepræsentation og regler, der indeholder rettigheder for beboerrepræsentation. Fsv. angår rettigheder for beboerrepræsentationen, der er mere vidtgående end den enkelte lejers rettigheder, kunne det overvejes, at omformulere dem, så de skal gøres gældende af beboerrepræsentanterne, og ikke som i dag er en gyldighedsbetingelse.

Fordelen ved at samle reglerne et sted er, at man kan slå op et sted i loven og være sikker på at finde relevante regler om beboerrepræsentation. Ulempen er, at hvis man alene er opmærksom på de umiddelbart relevante regler i det kapitel, som ens opgave/problem vedrører, så kan bliver man ikke ligesom i dag, gjort opmærksom på beboerrepræsentationsreglerne. Dette gælder i særdeleshed de mange tilfælde, hvor beboerrepræsentationens kompetence står side om side med lejernes individuelle rettigheder eller rettigheder, der tilkommer et flertal af lejerne i forening (fx §§ 37, stk. 2, 40, stk. 3, 46 a, stk. 2 og 3, 46 j, stk. 1, 46 l, stk. 3, 50, stk. 5, 59, stk. 5, 61, stk. 2, 63 a, stk. 4, 63 c, stk. 2, 63 e, stk. 2 og 3). Denne ulempe kan evt. mindskes ved at lave en henvisning til kompetencereglerne i kapitlet om beboerrepræsentation.

Det foreslås, at skrive boligreguleringslovens regler om kompetencer og rettigheder for beboerrepræsentationen ind i kap. 20. Se hertil bemærkninger til boligreguleringslovens § 13.

I det følgende gennemgås lejeloven systematisk. I kapitlerne I til X og XII - XIX fremhæves de bestemmelser vedrørende beboerrepræsentation, der enten overvejes overført til det ny kapitel 20 eller ophævet. Ved gennemgangen af reglerne i kapitel XI om beboerrepræsentation fremhæves de regler, der foreslås ændret eller ikke foreslås overført til det ny kapitel 20.

#### Kapitlerne I-X og XII-XIX:

§ 9, stk. 2, om mangler ved det lejede bestemmer, at når der foretages indflytningssyn skal beboerrepræsentation med rimelig frist indkaldes skriftligt.

§ 37, stk. 2, om varmebetaling bestemmer, at når udgifter til varme fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang, kan beboerrepræsentation bestemme, at fordelingen for fremtiden skal ske efter varmfordelingsmålere.

§ 40, stk. 3, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse mod varmeregnskab.

§ 46 a stk. 2, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan foreslå gennemførelse af arbejder, der er angivet i en energiplan, når der samtidig anvises muligheder for finansiering m.v. Det foreslås at ophæve bestemmelsen, idet det altid må stå beboerrepræsentationen frit for at komme med forslag til gennemførelse af arbejder. Tilsvarende overvejelser som anført under § 65, stk. 1, 1. pkt.

§ 46 a, stk. 3, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan forlange, at der udføres arbejder angivet i en energiplan, når udgifterne til udlejerens leverance af varme og varmt vand overstiger halvdelen af den leje, der skal betales, og der samtidig gives tilslutning til lejeforhøjelse til dækning af arbejdsudgifterne.

§ 46 j, stk. 1, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan kræve at fordelingen af udgiften til vand fremover skal ske på grundlag af forbrugsmålere.

§ 46 l, stk. 3, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse mod vandregnskabet.

§ 49, stk. 5, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan kræve nedsættelse af lejen med henvisning til, at lejen overstiger det lejedes værdi.

§ 50, stk. 5, 2. pkt., bestemmer, at beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse mod varslet lejeforhøjelse. Tilsvarende gælder for huslejestigninger til dækning af øgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning samt andre takster godkendt af det offentlige, jf. § 51, stk. 1. Tilsvarende gælder for huslejestigninger til dækning af øgede vej-, kloak- eller lignende bidrag til de offentlige, jf. § 50, stk. 2. Tilsvarende gælder for huslejestigninger til dækning af ud-

gifter til projektmateriale udarbejdet af byggesagsrådgiver, såfremt der ikke på baggrund af projektmateriale indgås aftale om privat byfornyelse, jf. § 50, stk. 3.

§ 59, stk. 5, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse mod udlejers varslede huslejestigninger som følge af forbedringer.

§ 61, stk. 2, jf. § 50, stk. 5, bestemmer, at beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse mod udlejers varslede huslejestigninger som følge af udgifter i forbindelse med tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg.

§ 63 a stk. 4, § 63 c, stk. 2, § 63 e, stk. 2 og 3, giver beboerrepræsentationen visse kompetencer i forhold til udlejers midler afsat i henhold til bindingspligten. Bestemmelserne foreslås ophævet jf. kapitel 9.

§ 98, stk. 2, bestemmer, at såfremt der i forbindelse med lejers fraflytning foretages gennemgang af lejligheden, skal lejer orienteres om muligheden for at lade beboerrepræsentanter deltage. Udlejer skal indkalde disse, såfremt lejer måtte ønske det. Såfremt der udarbejdes rapport på baggrund af gennemgangen, skal beboerrepræsentanterne have tilsendt kopi heraf.

## Kapitel XI:

### § 64

- Stk. 1 bestemmer, at der kan vælges beboerrepræsentation i ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål. Det foreslås, at begrebet beboelseslejemål erstattes med beboelseslejligheder, idet førstnævnte begreb lægger op til en forståelse af, at klubværelser evt. er omfattet.
- Stk. 4 – 6 bestemmer, at en beboerrepræsentation fortsætter indtil den ophæves, indtil den ikke har afholdt møde i 2 år, eller indtil det ikke længere med sikkerhed kan konstateres, om de valgte beboerrepræsentanter stadig bor i ejendommen. Disse regler foreslås erstattet af en regel om, at beboerrepræsentationen vælges for f.eks. et år ad gangen.

### § 65

- Stk. 1. 1. pkt., bestemmer, at beboerrepræsentanterne har ret til at drøfte et hvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejeren. Det foreslås at ophæve bestemmelsen, idet en ret til drøftelse i sig selv er meningsløs, medmindre begge parter er indstillet på dialog. Den giver umiddelbart indtryk af at give en egentlig rettighed med en deraf følgende pligt for udlejeren – dette er imidlertid ikke tilfældet.
- Stk. 1 litra a, 2. del, bestemmer, at beboerrepræsentationen har ret til at drøfte ejendomsbudget og spørgsmål om lejeforhøjelser med udlejeren. Foreslås ophævet jf. tilsvarende overvejelser som anført under stk. 1, 1. pkt.
- Stk. 1, litra c, bestemmer, at beboerrepræsentationen har ret til at være rådgivende med hensyn til anvendelse af midler, der er afsat til vedligeholdelse m.v. Bestemmelsen foreslås ophævet jf. tilsvarende overvejelser som anført under stk. 1, 1. pkt.

- Stk. 1, litra d, bestemmer, at beboerrepræsentationen har ret til at foreslå gennemførelse af forbedringer. Bestemmelsen foreslås ophævet jf. tilsvarende overvejelser som anført under § 65, stk. 1, 1. pkt. Se tillige § 46 a, stk. 2.
- Stk. 1, litra e, bestemmer, at beboerrepræsentationen har ret til at føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen. Der er ingen særlige tilsynsinstrumenter knyttet til denne ret, hvorfor bestemmelsen foreslås ophævet jf. tilsvarende overvejelser som anført under stk. 1, 1. pkt.
- Stk. 2 bestemmer, at udlejer skal holde beboerrepræsentationen orienteret om gensidige lejerklager. Såfremt huslejenævnet i fremtiden – på baggrund af indstillinger fra udvalget vedrørende huslejenævnets sagsbehandlingsregler – få kompetence til at behandle husordensovertrædelser, ses der ikke at være behov for beboerrepræsentationen som konfliktforebyggende instans. Bestemmelsen foreslås derfor ophævet.

## § 66

- Stk. 1 bestemmer, at udlejer ikke kan varsle lejeforhøjelse på baggrund af det lejedes værdi, og ikke kan iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelser, før beboerrepræsentationen har haft 3 uger til at udtale sig. Se stk. 4.
- Stk. 2 bestemmer, at udlejer skal indkalde beboerrepræsentanterne til orienteringsmøde om vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der udgør mere end 20 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Til brug for orienteringsmødet skal der fremsendes materiale. Se stk. 4.
- Stk. 3 bestemmer, at i tilfælde hvor vedligeholdelses- og forbedringsarbejder udbydes i bunden licitation, skal beboerrepræsentationen indkaldes til licitationsforretningen og have mulighed for at udpege mindst en bydende. Se stk. 4.
- Stk. 4 bestemmer, at ved gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder skal beboerrepræsentationen i byggeperioden indkaldes til samtlige byggemøder. Efter arbejdets gennemførelse skal beboerrepræsentationen indkaldes til afleveringsforretning og kontrol eftersyn. Fsv. angår stk. 1–4 er det uklart, om manglende overholdelse heraf medfører ugyldighed. Disse rettigheder er mere vidtgående end lejernes. Det foreslås at formulere bestemmelsen så disse rettigheder skal gøres gældende af beboerrepræsentanterne, således at de ikke - som i dag - er en gyldighedsbetingelse for udlejers mulighed for at kræve huslejeforhøjelse.

## Kap. 21. Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

Ordningen indeholder regler om, at retten til at administrere udlejningsejendomme i nærmere bestemte tilfælde kan frakendes ejere af udlejningsejendomme.

Ordningen anvendes ikke i praksis. I de tilfælde, hvor der er sket rettighedsfrakendelse i relation til boligudlejning, er dette sket efter straffelovens regler herom.



Det bør drøftes med Justitsministeriet om ordningen kan ophæves.

#### Kap. 22. Huslejenævn og boligret

I dette kapitel samles boligreguleringslovens regler om huslejenævn og lejelovens regler om boligretten.

Det foreslås at udvide huslejenævnes kompetence til også at omfatte oprindelige mangler tilsvarende nævnets kompetence til efter lejelovens § 106, litra 3, at behandle tvister vedrørende vedligeholdelsesmangler. Efter den almene lejelov har beboerklagenævnet således kompetence til at tage stilling til oprindelige mangler. Det vurderes, at være hensigtsmæssigt, at huslejenævnet ligesom beboerklagenævnet kan tage stilling til begge typer af mangler, idet stillingtagen til de oprindelige mangler ellers som i dag vil skulle behandles ved domstolene, hvis der ikke kan opnås enighed herom.

Alle huslejenævnenes kompetencer samles i en bestemmelse som den gældende § 106.

#### Kap. 24. Satser

I dette kapitel samles reglerne om regulering af lovgivningens forskellige satser og beløb.

## BILAG 1

### Forslag til en sammenskrevet lejelov (LL+BRL) for private lejeforhold

#### Indhold:

Kap. 1	Lovens anvendelsesområde
Kap. 2	Lejeaftalen
Kap. 3	Lejefastsættelse og lejeregulering Det lejedes værdi Skatter og afgifter Indeksfinansieret byggeri Fri leje
Kap. 4	Midlertidige regler om huslejeregulering Anvendelsesområde Omkostningsbestemt husleje Vedligeholdelse Vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond Småejendomme
Kap. 5	Lejerens indflytning
Kap. 6	Mangler ved det lejede
Kap. 7	Vedligeholdelse
Kap. 8	Udlejerens adgang til det lejede
Kap. 9	Forbedring
Kap. 10	Lejerens ret til at foretage installationer og forbedringer i det lejede
Kap. 11	Betaling af leje
Kap. 12	Betaling for varme og vand m.v.
Kap. 13	Lejerens betaling til fællesantenne m.v. Radio- og tvsignaler IT-ydelser
Kap. 14	Brugsrettens overgang til andre
Kap. 15	Lejerens brug af det lejede
Kap. 16	Opsigelse
Kap. 17	Udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen
Kap. 18	Lejerens fraflytning
Kap. 19	Tilbudspligt
Kap. 20	Beboerrepræsentation
Kap. 21	Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme (ophæves evt.)
Kap. 22	Huslejenævn og boligret
Kap. 23	Grundejernes Investeringsfond
Kap. 24	Satser
Kap. 25	Lovens ikrafttræden m.v.