

ADVOKATFIRMAET GANGSTED-RASMUSSEN



Niels Gangsted-Rasmussen
ADVOKAT, LIC.JUR.
ngr@gangsted.dk

Christian Gangsted-Rasmussen
ADVOKAT
cgr@gangsted.dk

Lars Langkjær
ADVOKAT
lj@gangsted.dk

Karin Laursen
ADVOKAT
kla@gangsted.dk

Ulla Andersson
ADVOKAT
ua@gangsted.dk

Den 16. marts 2006
J.nr. 0880-001

Sekretær:
Susanne Høegh Lorentsen

Dir. nr.: +45 28 86 00 05
Email: shl@gangsted.dk

Folketinget - Retsudvalget
Christiansborg
Udvalgssekretær Jørgen Nielsen
1240 København K

"Spot på lejeloven".

Kære Jørgen Nielsen.

Under henvisning til vor telefonsamtale for et par uger siden fremsender jeg hoslagt det næsten færdige manuskript til bogen "Spot på lejeloven".

Der mangler sidehenvisning i visse tilfælde og en endelig korrekturlæsning.

Det mest interessante for Retsudvalget koncentrerer naturligt om kapitlerne 16 og 17, hvoraf kapitel 17 er ganske kortfattet.

Jeg sender lejelovsforslaget i elektronisk form.

Såfremt Retsudvalget ønsker nærmere redegørelse for dele af forslaget, er du meget velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen
GANGSTED-RASMUSSEN
Lars Langkjær

Gammeltorv 6
1457 København K
Telefon 33 14 70 70
Telefax 33 15 05 70

advo@gangsted.dk
www.gangsted.dk

Udkast til bog om professorernes lovforslag

Indholdsoversigt

Indholdsoversigt	1
Indholdsfortegnelse.....	1
Forord	3
Lovforslagets karakter og struktur.....	8
Kapitel 1 – indledende bestemmelser	8
Kapitel 2 – Lejeaftalen.....	11
Kapitel 3 – Lejerens indflytning	14
Kapitel 4 – Mangler og lejerens mangelsbeføjelser	14
Kapitel 5 – Lejens fastsættelse og regulering	14
Kapitel 6 – Betaling af leje og andre ydelser.....	22
Kapitel 7 – Lejerens pligter i lejeperioden	25
Kapitel 8 – Udlejerens hovedforpligtelser i lejeperioden.....	27
Kapitel 9 – Udlejerens ensidige forbedringer.....	28
Kapitel 10 – Lejerens ensidige installationer og forbedringer.....	30
Kapitel 11 – Lejeforholdets varighed og opsigelse	32
Kapitel 12 – Ophævelse af lejeaftalen	34
Kapitel 13 – Lejerens fraflytning. Fraflytningstidspunkt	34
Kapitel 13 a – Udlejerens tabsbegrænsningspligt.....	35
Kapitel 14 – Succession i lejeaftalen	35
Kapitel 15- Beboerrepræsentation	37
Kapitel 16 - Huslejenævn	39
Kapitel 17- Straffebestemmelser	43

Indholdsfortegnelse

Indholdsoversigt	1
Indholdsfortegnelse.....	1
Forord	3
Lovforslagets karakter og struktur.....	8
Kapitel 1 – indledende bestemmelser	8
Lovens anvendelsesområde	8
Definitioner.....	9
Fravigelighed	10
Forbud mod dusør.....	11
Kapitel 2 – Lejeaftalen.....	11
Formkrav.....	11
Udlejers oplysningspligt	11
Ny aftalemulighed	13
Kapitel 3 – Lejerens indflytning	14
Kapitel 4 – Mangler og lejerens mangelsbeføjelser	14
Kapitel 5 – Lejens fastsættelse og regulering	14
Afsnit A – Definitioner og anvendelsesområde.....	15
Afsnit B – Markedsleje.....	16

Afsnit C – ”det lejedes værdi”	17
1. Almindelige regler	17
2. Skatter og afgifter m.v.	18
3. Indeksfinansieret byggeri.....	19
Afsnit D – Midlertidigt regulerede lejeaftaler	19
1. Omkostningsbestemt leje.....	20
2. Gennemgribende forbedrede lejemål.....	20
3. Varsling og fordeling af lejeforhøjelse m.v.	21
4. Tilbagebetaling af for meget betalt leje	22
Kapitel 6 – Betaling af leje og andre ydelser.....	22
Afsnit A – Betaling af leje	22
Afsnit B – Betaling af varme og vand m.v.	23
1. Forbrugsregnskab	23
2. Fejl i forbrugsregnskabet	23
3. Regnskabsperioden	23
4. Fordeling af forbrugsudgifter mellem lejerne.....	23
5. Betaling af acontobidrag	24
6. Lejerens indsigelse mod forbrugsregnskabet.....	24
Afsnit C – Fællesantenne og elektronisk kommunikation.....	25
Kapitel 7 – Lejerens pligter i lejeperioden	25
Kapitel 8 – Udlejerens hovedforpligtelser i lejeperioden	27
Kapitel 9 – Udlejerens ensidige forbedringer.....	28
1. Fjernelse af særregler om iværksættelsesvarsling	28
2. Udvidelse af anvendelsesområdet for tilbud om erstatningsbolig.....	28
3. Enklere lejevarsling	29
Kapitel 10 – Lejerens ensidige installationer og forbedringer.....	30
Kapitel 11 – Lejeforholdets varighed og opsigelse	32
1. Lejerens opsigelsesret.....	32
2. Udlejerens opsigelsesret	32
Opsigelse til udlejers egen brug.....	32
Opsigelse af lejere i tofamiliehuse	33
Opsigelse på grund af ombygning og nedrivning.....	33
Opsigelse med anden begrundelse.....	34
Kapitel 12 – Ophævelse af lejeaftalen	34
Kapitel 13 – Lejerens fraflytning. Fraflytningstidspunkt	34
Kapitel 13 a – Udlejerens tabsbegrænsningspligt.....	35
Kapitel 14 – Succession i lejeaftalen	35
A. Succession på udlejersiden	35
B. Succession på lejersiden.....	35
1. Fremleje	35
2. Bytte.....	36
3. Lejers død, sygdom m.v.....	36
4. Lejerens skilsmisse, separation m.v.....	37
Kapitel 15- Beboerrepræsentation	37
Kapitel 16 - Huslejenævn	39
Kapitel 17- Straffebestemmelser	43

Forord

Behovet for forenkling af de gældende private lejelove kan de fleste bekræfte. Få har bidraget med gennemgående reformforslag. Kritikken har ofte taget form af punktvisse bemærkninger og forslag.

Lejelovene har i mange år haft folketingspolitikernes bevågenhed, men desværre, i forenklingens interesse, med utjenlige indfaldsvinkler. Folketinget vedtog til eksempel således i sommeren 2004 en lovændring, sådan at vi nu har "små" og "store" småhuse knyttet til forbedringsforhøjelser. For de "store" småhuses vedkommende føres de tilbage til boligreguleringslovens snørklede regler, frem for lejelovens mere ligefremme system. Om det er "stort" eller "lille" småhus, afgøres på varslingstidspunktet. Det hele forudsætter, at ejendommen ved lovændringen pr. den 1. januar 1995 blev et "småhus" og er beliggende i en reguleret kommune. Forenkling ?

Professorerne dr. jur. Peter Mortensen og dr. jur. Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, begge Københavns Universitet fremlagde i september 2005 et forslag til "Lov om lejeaftaler" på anmodning af Ejendomsforeningen Danmark. Forslaget er medtaget i denne fremstilling med tilladelse fra forfatterne og opdragsgiver. Det er dette store og fortjenstfulde juridiske arbejde, som har inspireret til denne bog.

Udredningsarbejdet har stået på gennem et års tid. I den periode har forfatterne til denne bog været optaget af tilsvarende emner. Det er derfor fristende for os at medgive vores kommentarer og ønsker til forslaget og de ledsagende almindelige bemærkninger. Vi vil gerne takke de to professorer for givende drøftelser af det færdige udkast.

Forslaget sammenfatter de to gældende love, lejeloven og boligreguleringsloven, og medgiver en klar systematik og begrebsdannelse. Man har nu fundamentet for at kunne finde vej ud af de labyrinter og tågebanker, som i dag udgør boliglejelovgivning.

Lovforslaget begrænses til alene at angå det interne forhold parterne imellem. Det betyder, at dele af det nugældende lovkompleks fx om Grundejernes Investeringsfond, kommuners registrering af tomme boliger og lignende, inkorporeres i anden lovgivning. Tilbudsplichten, som i sin nuværende form trænger stærkt til et eftersyn, indgår heller ikke i forslaget.

Forslaget rummer både på et materielt og processuelt niveau tanker, der fortjener høj grad af opmærksomhed og handling, således at det private lovarbejde ikke blot hensættes på hylden sammen med årtiers kommissionsbetænkninger og organisationsindlæg.

Netop som domstolsreformen debatteres, er der i forslaget givet udførlig anvisning på, hvorledes den fremtidige struktur for huslejenævn og boligretten kan se ud.

Undervejs i arbejdet med denne bog har vi overvejet valget mellem at opbygge en omfattende og detaljeret lov med ganske lidt spillerum for selvstændig retsdannelse ved nævn og domstole, og på den anden side forslag, der giver størst mulig fleksibilitet, og derfor i mindst samme omfang som nu inddrager den dommerskabte ret.

Det er almindeligt accepteret, at domstolene udøver retsskabende virksomhed. Et sigte med denne fremstilling er at stille spørgsmål ofte af mere sociologisk karakter, nemlig om en løbende tilpasning på lejelovens område fortsat bør ske med en væsentlig ingrediens af dommerskabt ret og med Folketinget i en tilbagetrukket position. Boliglejelovene hviler på hensyn af så følsom politisk karakter, at en drøftelse af disse valgmuligheder synes påtrængende i forbindelse med et reformarbejde.

Netop stærke politiske vinde vanskeliggør domstolenes arbejde inden for lejelovgivning. Lovgivningen er ofte uklar eller på områder tavs af de lige nævnte grunde. Hvis det er rigtigt, at ganske mange bestemmelser i lejelovgivningen knytter an til den økonomiske og sociale byrdefordeling mellem lejer og udlejer og hvis hensyn af denne art indgår med vægt, kan det forekomme ekstra ømtåleligt at lade domstolene bidrage så massivt, som det er sket gennem årene. Domstolene er ikke forsynet med folkelig legitimitet. Det er Folketinget.

Et eksempel til illustration. Højesteret har i den seneste tid i to tilfælde været inde over renteproblematikken i forhold til lejedannelsen. Det er sket dels i forbindelse med beregning af forbedringsforhøjelse, og dels ved fastlæggelsen af afkastet i visse nyere ejendomme til brug ved beregning af den omkostningsbestemte leje. Forrentning af depositum har været rejst som spørgsmål i den teoretiske debat for nylig. Det er svært at forestille sig en fornuftig grund til at forrentningsproblematikken på noget punkt skal være et domstolsanliggende.

Ser man bagud, synes Folketingets næsten umættelige appetit på spontane indgreb i lejelovgivningen ofte at være begrundet i populistiske historier, der angår enkeltpersoner qua lejere, som er "kommet i klemme". Derimod er det uhyre sjældent, at Folketinget har fundet anledning til at reagere som følge af en principiel domstolsafgørelse. Folketingets tilbageholdenhed har især kunnet aflæses op til de seneste to folketingsvalg. Lejerbevægelsen var her meget aktiv. Valgdebatten viste, at lejerbefolkningens samlede økonomiske byrder skal holdes som konstant faktor for at undgå stemmeskred.

Seneste illustration heraf findes i Socialministerens svar af den 23. februar 2006 på Boligudvalgets spørgsmål (nr. 29 i 2006), hvori ministeren blandt andet anfører: "Lad mig indledningsvist bemærke, at regeringen ikke har planer om at fjerne huslejereguleringen for de ældre udlejningsboliger, der nu er omfattet af boligreguleringsloven. Regeringens oprindelige løfte til vælgerne fra valgkampen i 2001 om ikke at give huslejen fri blev gentaget i den seneste valgkamp".

Krydsfeltet mellem uskrevne politiske hensyn og den aktuelle lovgivning kan være forklaringen på, at der på lejeretsområdet optræder et usædvanligt antal modstridende afgørelser fra de to landsretter, og sågar inden for den enkelte landsret. Når dommerne når til forskellige afgørelser på fuldt sammenligneligt grundlag, kan det skyldes vanskeligheden ved at finde fodfæste på sikkert lovgrundlag så afgørelsen i højere grad overlades til et (varieret) dommertemperament. Forvaltningslovgivningen er karakteriseret ved, at der stilles betydelige krav om formel hjemmel. I grunden forholder det sig på samme vis på lejeretsområdet. Med en modstridende retspraksis ved vore landsretter har hverken regering eller Folketing savnet anledning til at igangsætte et reformarbejde.

Et konkret tilbageblik illustrerer den manglende konsistens mellem to landsretsafgørelser. De to afgørelser er trykt i U 1999.2095 Ø og U 2003.2282 V. I begge sager havde huslejenævnet nedsat lejen.

I den første sag søgte lejereren at bringe sit tilbagebetalingskrav i modregning overfor udlejer. Landsretten afviste modregning med den begrundelse, at "det påståede krav på tilbagebetaling af husleje ... efter det foreliggende, herunder at det ubestridt er indbragt rettidigt for boligretten, ikke (kan) have en sådan klarhed, at det kan benyttes til modregning".

I den anden sag havde en advokat på udlejers vegne opkrævet husleje i strid med en nævnsafgørelse, der indebar en lejenedsættelse. Landsretten henviser i sin afgørelse til, at en indbringelse efter grundlovens § 63, stk. 1, 2. punktum ikke har opsættende virkning, at Østre Landsrets lige citerede kendelse vedrører en anden situation end den foreliggende og allerede af den grund ikke kan føre til, at retsstillingen har været uklar med hensyn til, hvilke beløb lejereren var forpligtet til at betale efter at huslejenævnet havde truffet afgørelse. Tilbagebetalingskravet kunne bringes i modregning overfor udlejer. Advokaten fik en bøde.

Sagerne er fuldt sammenlignelige. Det er vanskeligt at afgøre, hvilken afgørelse, der er afgjort korrekt.

Som et andet, nyere eksempel kan nævnes, at Østre Landsret i 2005, T:BB 2005.1147 fastslog at særskilt betaling for vand kun kan opkræves, hvis der er opsat individuelle målere. Vestre Landsret kom til det modsatte resultat, T:BB 2004.19.

Undertiden efterlader en dom tvivl udover selve lovens "muligheder".

I en højesteretsdom citeret i U 2001.2331H tillægges "arealbekendtgørelsen" fra 1983 afgørende betydning i relation til forståelsen af boligreguleringslovens § 11 om fordeling mellem erhvervs- og boligareal. I den pågældende sag indgik særligt hensynet til en tinglyst deklaration, hvorefter et parkeringsareal "tjener ejendommen og dens brugere".

"Arealbekendtgørelsen", § 2 levner ikke nogen form for hensyntagen til parkeringsarealernes benyttelse eller udlejers dispositionsfrihed. Bekendtgørelsen giver en objektiv regel. Afgørelsen har ført til uklarheder i de situationer, hvor der på ejendommen ikke er lyst deklaration om parkeringsarealernes anvendelse. En Vestre Landsretsdom T:BB2002.122 er næppe rigtig og i hvert fald sløjt begrundet. Dommen tog stilling i en situation, hvor anvendelsen af et parkeringsareal ikke var bundet til en bestemt brug ifølge deklaration.

"Arealbekendtgørelsen" fra 1983 blev ikke ændret ved lovrevisionen i 1994/1995. Højesteretsafgørelsen har ført til, at der ved domstolene føres nye sager om arealberegning i de tilfælde, hvor der ikke er lyst en deklaration med det indhold, som forelå for Højesteret i den lige citerede afgørelse.

Forslaget afholder sig fra at give indgribende forslag, der bryder med den kendte økonomiske byrdefordeling. Lejelovens værnsregler opretholdes. Forslagets hele tanke er at sammenskrive de gældende lejelove og dertil føje en klar struktur, begrænse loven til at angå det indbyrdes kontraktforhold og sætte lejeaftalen i centrum forstået på den måde, at det tydeliggøres for lejer og udlejer, hvilke rettigheder og forpligtelser, der påhviler parterne i det løbende kontraktforhold. Forslaget fokuserer tillige på en forenkling af gyldighedskravene samt varslingsregler af særlig betydning.

Vi tager i vores kommentarer på få punkter stilling til behov for lovgivningen som styrende, borgerrettet adfærdsregulering. Vi tilføjer flere steder forslag om mere indgribende reguleringer i forhold mellem lejer og udlejer. Vi følger afgrænsningen i det forslag, der foreligger, og som professorerne

har begrænset efter retningslinier i regeringens udspil fra 2003. Heri ligger kort fortalt den binding, at der ikke må ske økonomiske forrykkelser i lejedannelsen i forhold til tingenes nuværende tilstand.

Kommentarerne er tænkt som en pædagogisk forenklet indføring i et sæt nye regler, men vil naturligvis i nogen grad rumme karakteristik af gældende ret. Vi forholder os adskillige steder kritisk til forslaget detaljer og medgiver kommentarer til konsekvenser af vedtagelse af forslaget med dets nuværende indhold. Forslaget skønnes velegnet til, hvis den politiske vilje foreligger, at danne afsæt for mere vidtgående reformer.

Helt afgørende er det, at se på en hensigtsmæssig tvisteløsning indenfor lejeretten. Nævnenes pligt til uopfordret at påse eventuelle krænkelse af lejers rettigheder kan være det fundament, som gør det muligt at forholde sig noget friere til en ændring af den materielle lejeret, både i den begrænsede form forslaget lægget op til det, og især med tanke for mere vidtgående reformer. Forslaget er påvirket af den forestående domstolsreform og giver bud på nyindretning af nævn og boligretten.

Lejernes sikkerhed for en hurtig, billig og enkel tvisteløsningsform kan som nævnt vise sig at være grundstenen under den reform, der her er lagt op til og i øvrigt under en fremtidig, mere radikal revision i den materielle del af lejelovgivningen. Styrkelse af nævnenes kompetence, og især af fagligheden blandt nævnsmedlemmerne, er et vigtigt navigationspunkt når talen angår, hvor langt en reform skal række. Nævnenes afgørelser vil altid være undergivet domstolens kontrol.

Det er tanken, at styrke huslejenævnenes faglige kvalifikationer ganske væsentligt. Også de sagkyndige personer, der fremover udmeldes i boligretssager ved domstolene, skal opfylde de strenge krav som er opstillet i retsplejeloven. Et blot "kendskab" til lejelovene er efter forslaget fremover ikke tilstrækkeligt til at fylde en plads hverken i et huslejenævn eller i en domstol. Dette rører naturligvis ved balancepunktet mellem rettens egen faglighed og behovet for sagkyndigt bevis. Dette lader vi foreløbig ligge.

Alt i alt mener vi, at det nu fremlagte forslag repræsenterer alle de muligheder, der ligger indenfor de politiske afstukne grænser. Vi har med kritiske øjne ønsket at pege på værdierne i forslaget og dermed nytteværdien af en lovreform her og nu, selvom nogle lejere formentlig kan ønske sig tingenes forbliven og nogle udlejere en reform, der går langt videre end forslaget. Af andre aktører i reformprocessen, ud over dem vi allerede har inddraget i omtalen ovenfor, vil vi pege især på to. De faglige organisationer, der tildeles indflydelse når det gælder udpegning af sagkyndige til nævn og domstole, og kommunerne, hvis fremtidige rolle i lejefastsættelsen også indgår som en del af forslaget.

De faglige organisationer på begge sider af bordet har et stort ansvar for at skabe overskuelighed. Dette kan kun løftes gennem reelle forhandlingsresultater, og ikke ved ord. Om styrken hertil findes for tiden vides ikke.

I kapitel 15 behandles forslag om ny regler for beboerrepræsentation. I dette lidt upåagtede afsnit i lejeloven ligger koncentratet af interesse for lejerorganisationerne. Dialog og forhandling mellem organisationerne kunne være et middel til på sigt at nå klarhed og overskuelighed i forhold til lejedannelsen, og reducere antallet af tvister ved nævn og domstole betragteligt. Det viser erfaringer fra Sverige. En overvejelse om en lejelovgivning, der giver organisationerne dette ansvar og den mu-

lighed som tilfældet er i Sverige, starter formentlig med at aflæse, om en ægte parathed i forhold til det aktuelle, i så henseende mere begrænsede, forslag, indfinder sig.

Kommunerne skal efter forslaget, som i dag, tage stilling til, om der skal ske regulering af lejedan- nelsen i kommunen. I forbindelse med boligforliget den 18. januar 1966 og den opfølgende lovgiv- ning, pålagdes kommunerne blandt andet at skønne over, hvorvidt boligforsyningen i kommunen var så "rigelig", at man kunne undvære lejereguleringsmekanismer ad modum omkostningsbestemt leje. Da lejelovgivningen indeholder denne vidtgående bemyndigelse til kommunerne, kunne det tænkes, allerede for at opnå en grad af ensartethed, at man i denne omgang overvejer at udstikke mere præcise retningslinier for udøvelse af skønnet.

En sidebegrundelse for at udvise skærpet opmærksomhed findes i det forhold, at der foreligger ek- sempler på, at en kommune har vedtaget boligregulering alene med baggrund i deltagelse i et fæl- lesnævn, hvor de øvrige deltagende kommuner allerede havde vedtaget regulering. At det er be- sværligt for et fællesnævn at arbejde med forskellige regler for lejefastsættelse mv. er givet, men forholdet giver ikke legal adgang til at indføre regulering til lettelse og forenkling af de pågældende nævns arbejde ! Forslaget indeholder et enkelt afsnit om den kommunale bemyndigelse.

Vi håber, at forslaget og vore bemærkninger når ud til både politikere, de kommunale forvaltninger, organisationer, domstole og advokater samt andre, der i det daglige har berøring med boliglejeret- ten.

Og hermed skal vi endeligt indlade forslaget og indstille det til læserens mildeste dom.

København i marts 2006

Karin Laursen og Lars Langkjær

Lovforslagets karakter og struktur

Lovforslaget kan i punktform karakteriseres sådan:

- Sammenskrivning af de gældende private lejelove (lejeloven og boligreguleringsloven)
- Fjernelse af alle bestemmelser, der ikke regulerer kontraktforholdet mellem lejeaftalens parter
- Øget fokusering på lejekontrakten som forbrugeraftale (aftalemulighed og oplysningspligter for udlejer)
- En i hovedsagen uændret økonomisk balance mellem lejeaftalens parter
- Fjernelse af en række usanktionerede bestemmelser og værnsbestemmelser uden reel værdi for lejer
- Forenkling af en række procedurer og gyldighedskrav
- Den største enkeltstående forenkling er en ensretning af procedurerne for varsling af forbedringer og forbedringsforhøjelser
- Opbygning af loven på en måde der svarer til lejeaftalens liv "fra vugge til grav" med nogle indledende bestemmelser bl.a. om lovens anvendelsesområde og nogle afsluttende kapitler om beboerrepræsentation og tvistebehandling mv., der vedrører hele lejeperioden

I det følgende kommenterer vi lovforslaget og anfører, hvor der er tale om realitetsændringer, og hvor der (blot) er tale om redaktionelle ændringer.

På nogle områder er det hensigten med lovforslaget at gøre op med uhensigtsmæssig eller modstridende retspraksis. Dette vil også fremgå af omtalen til de enkelte bestemmelser.

Kapitel 1 – indledende bestemmelser

I dette kapitel er samlet bestemmelserne om lovens anvendelsesområde og fravigelighed samt forbud mod dusør. Her er ingen realitetsændringer, bortset fra at ustøttede private plejeboliger ikke foreslås omfattet. Desuden er som noget nyt indsat en række definitioner med henblik på forenkling af lovtæksten andre steder i loven.

Lovens anvendelsesområde

De indledende bestemmelser i §§ 1.1 og 1.2 afgrænser lovens område på samme måde som den gældende lejelov. Dog skal loven ikke gælde for ustøttede private plejeboliger, der mere nærliggende hører hjemme i sociallovgivningen.

De lovbestemte undtagelser fra lovens område (fx bolig med fuld kost og lejeforhold der er led i ansættelsesforhold i det offentlige) er i lovforslaget gjort mere overskuelige end i den gældende lejelov, idet de alle findes i punktform i en enkelt paragraf. Der er syv undtagelser, hvoraf de seks allerede findes i den gældende lejelov. Det nye er, at ustøttede private plejeboliger undtages.

Da lovforslaget også er en sammenskrivning af den gældende lejelov og boligreguleringslov til en lov, indeholder § 1.2, stk. 2, en henvisning til §§ 5.1 – 5.5, hvor det fastsættes, hvilke lejefastsættelses- og lejereguleringsbestemmelser der gælder i hvilke områder (regulerede/uregulerede områder) og hvilke bestemmelser, der gælder for forskellige ejendoms- og lejemålstyper (fx småhus/storhus). Der henvises herom til omtalen af lovforslagets kapitel 5.

Definitioner

Som noget nyt indeholder forslaget et afsnit med definitioner. De deri fastsatte definitioner finder anvendelse overalt i forslaget. Fordelen ved en sådan definitionsbestemmelse er bl.a., at lovteksten ikke tynges af definitioner andre steder, ligesom anvendelsen af egentlige definitioner kan bidrage til at øge lovtekstens klarhed.

De definitioner der er medtaget i kapitlet er:

1. *Pligtig pengeydelse.* Der er tale om et centralt begreb, da manglende eller for sen betaling af pligtig pengeydelse er hævegrund.

Pligtig pengeydelse defineres som krav, der udspringer af loven eller af lejeaftalen.

Definitionen svarer til definitionen i erhvervslejelovens § 69, stk. 2, og i store træk til praksis efter lejeloven ifølge en principiel højesteretsdom (U 2000.905 H), der fastslog, at et erstatningskrav var pligtig pengeydelse.

Udlejer fik derimod i U 2004.1372 V ikke medhold i, at sagsomkostninger var pligtig pengeydelse, efter at lejer havde tabt en sag om lejenedsættelse, da der ikke var tale om et accessorium til en pengeforpligtelse, der påhvilede lejer. Et sådant krav på sagsomkostninger vil efter forslaget være pligtig pengeydelse.

2. *Husstand.* Husstandsbegrebet er af central betydning bl.a. i afgrænsningen mod "fremleje" og dermed i forhold til hvem lejer må overlade lejemålet helt eller delvist til. Forslaget rummer i modsætning til den gældende lov en definition af begrebet.

Definitionen tager sit udgangspunkt i familien, men i en meget bred definition af familien. Således består husstanden af lejer selv og dennes ægtefælle eller samlever samt disses børn, plejebørn, børnebørn, forældre og søskende, når disse har bopæl i lejligheden. Bestemmelsen giver således mulighed for firegenerationshusstande.

På den anden side er husstandsbegrebet snævert, idet ubeslægtede efter forslaget ikke kan anses for at høre til husstanden i videre omfang end nævnt ovenfor.

Husstandsbegrebet begrænses også af, at lejers og dennes ægtefælles eller samlevers forældre og søskende kun skal kunne anses for at høre til husstanden, hvis det samlede antal af beboere ikke derved kommer til at overstige antallet af beboelsesrum (dvs. ekskl. køkken, badeværelse, entre o. lign.).

Det kan diskuteres, om man med den foreslåede definition har ramt det rigtige. Givet er det, at det er overordentligt vanskeligt at formulere en husstandsdefinition, der i alle tilfælde giver en rimelig afvejning af hensynet til henholdsvis lejer og udlejer/de andre lejere. Hensynet til udlejer og de omkringboende taler for at begrænse husstandsstørrelsen på en eller anden måde i forhold til lejlighedens størrelse, mens hensynet til lejer taler for, at denne uden begrænsning kan optage andre i sin husstand.

Ved afvejningen af disse hensyn må det noteres, at lejer – som alternativ til at optage nogen i sin husstand – har fremlejeret for højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, alene med den begrænsning, at udlejer kan sige nej, hvis antallet af beboere kommer til at overstige antallet af beboelsesrum. Ved at koordinere husstandsdefinitionen med dette beboermaksimum afskæres spekulation i, om en beboer i lejligheden skal have status som husstandsmedlem eller som fremlejetager. Tilsvarende udelukkes gennem § 7.3, stk. 3, spekulation i, at de pågældende i stedet kaldes gæster, idet bestemmelsen maksimerer det tidsrum som gæster kan have ophold i lejligheden til 4 uger årligt for hver person.

3. *Konjunkturregulering.* Både den gældende lovgivning og forslaget indeholder en lang række satser, der reguleres en gang årligt. I den gældende lovgivning findes detaljerede reguleringsbestemmelser i tilknytning til de enkelte satser. I modsætning hertil indeholder lovforslagets § 1.3, nr. 4, en samlet bestemmelse om, at konjunkturregulering indebærer en regule-

ring efter nettoprisindekset for juni måned året før det finansår, som reguleringen vedrører. Satsene afrundes efter reguleringen til nærmeste hele kronebeløb.

4. *Markedsleje*. Definitionen af markedsleje svarer til definitionen i erhvervslejelovens § 13, stk. 1, 2. pkt. Markedslejen er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale for det pågældende lejeforhold under hensyn til vilkår, beliggenhed mv.

Det kunne overvejes at indsætte yderligere definitioner i bestemmelsen. Til inspiration kan nævnes sondringen mellem "beboelseslejlighed" og "beboelseslejemål". I fortsættelse af definitionen på markedsleje kunne man indsætte en definition på "det lejes værdi".

I forslagets § 1.4 er indsat en ejendomsdefinition, der svarer til det udvidede ejendomsbegreb, der i dag kendes fra boligreguleringslovens 4 a. Denne definition skal dog kun gælde i forhold til reglerne i forslagets kapitel 5 D (om lejefastsættelse og -regulering i midlertidigt regulerede lejeaftaler). Anvendelsesområdet for det udvidede ejendomsbegreb skal være det samme som i den gældende bestemmelse. Som følge heraf er der indsat en bestemmelse om, at det udvidede ejendomsbegreb ikke gælder for 80/20-ejendomme. Herved ændres retsstillingen i forhold til en Østre Landsrets dom (T:BB 2003.403), der fastslog, at det udvidede ejendomsbegreb også finder anvendelse på 80/20-ejendomme. Dommen er næppe rigtig.

Med henvisningen i § 1.4 til kapitel 5 D er man utilsigtet kommet til også at undtage småejendommene fra det udvidede ejendomsbegreb. Småejendomme defineres i § 5.4, nr. 4 (der findes i kapitel 5 A), på samme måde som i dag, men da der ikke er en reference herfra til det udvidede ejendomsbegreb i § 1.4 eller omvendt, må følgen være, at det er det matrikulære ejendomsbegreb, der afgør, om der er tale om en småejendom eller ikke. Korrigerer man ikke dette, kan antallet af småejendomme blive væsentligt større end hidtil.

I andre sammenhænge gælder det almindelige matrikulære ejendomsbegreb, medmindre andet er anført i de enkelte bestemmelser, som det fx er tilfældet i byttebestemmelsen i forslagets § 14.5.

Fravigelighed

I lovforslaget er der lagt op til, at der skal være én samlet bestemmelse, der regulerer lovens fravigelighed. En sådan bestemmelse skal udtømmende opregne hvilke regler, der ikke skal kunne fraviges til skade for lejer. Professorerne har afstået fra at foretage opregningen.

Forslaget indebærer en klar forenkling i forhold til gældende lovgivning, hvor det angives i hvert enkelt kapitel i lejeloven, typisk – men ikke konsekvent – i kapitlets sidste bestemmelse, hvilke regler, der ikke kan fraviges til skade for lejer, mens boligreguleringsloven efter sit eget indhold i sin helhed er ufravigelig, medmindre andet fremgår i de enkelte bestemmelser.

Som hidtil skal alle bestemmelser kunne fraviges til skade for udlejer.

Forslaget er i øvrigt formuleret sådan, at det klart fremgår, at det kun er forudgående aftaler i strid med bestemmelserne, der rammes af ugyldighed. Aftaler indgået i tilknytning til en konkret og aktuell situation rammes derfor ikke af ugyldighed. Dette antages også i dag.

En aftale i lejekontrakten om, at udlejer med forkortet varsel kan kræve adgang til at udføre arbejder i lejemålet, vil således være ugyldig i forhold til andet end helt aktuelt forestående arbejder.

Tilsvarende vil parterne på et hvilket som helst tidspunkt i lejeperioden gyldigt kunne aftale forkortede varsler i tilknytning til konkrete aktuelt forestående arbejder.

Forbud mod dusør

Lovforslagets bestemmelse om forbud mod dusør svarer stort set til den gældende bestemmelse i lejelovens § 6.

Det foreslås, at det skal være lovligt for en udlejer at opkræve et ventelistegebyr, der tænkes at skulle dække omkostningerne ved administration af en venteliste.

Med hensyn til vederlag for afståelse af en forretning præciseres det, at der skal være tale om en igangværende forretning. betalingen bliver således ikke blot som følge af en uudnyttet tilladelse i lejekontrakten til at drive erhverv fra lejemålet.

Kapitel 2 – Lejeaftalen

I dette kapitel er samlet alle krav til lejeaftalens form og indhold. Bestemmelserne i den nugældende lejelovs § 7 om beskyttelse af lejers rettigheder er flyttet til kapitel 14 om succession i lejeaftalen, og bestemmelsen i § 5, stk. 2, om autorisation af kontraktblanketter er ikke taget med i lovforslaget. I øvrigt bevares bestemmelserne i den gældende lejelovs kapitel II og suppleres af yderligere bestemmelser om udlejers oplysningspligt i forbindelse med lejeaftalens indgåelse og en ny aftalemulighed vedrørende påtænkte forandringer i lejemålet.

Formkrav

Det foreslås, at der ikke længere skal stilles krav om autorisation af kontraktblanketter. Begrundelsen for dette er dels, at et sådant krav ikke gælder for andre forbrugeraftaler, og dels at den reelle beskyttelse for lejer ikke ligger i autorisationskravet men i kravet om fremhævelse af mere byrdefulde vilkår, der efter forslaget § 2.3 stadig skal gælde, hvis der anvendes blanketter eller andre standardiserede lejeaftaler til indgåelse af lejeaftalen.

I bemærkningerne til lovforslaget udtrykker professorene forventning om, at lejer- og udlejerorganisationer vil udarbejde blanketter til brug for indgåelse af lejeaftaler, og tilkendegiver, at forslaget om at fjerne autorisationskravet bygger på en forudsætning om, at udlejer- og lejerorganisationerne, evt. med Socialministeriets bistand, i fællesskab udarbejder en kontraktformular.

Udlejers oplysningspligt

De gældende forpligtelser for udlejer til at give oplysninger i lejekontrakten bevares, og der foreslås på en række punkter en udvidet oplysningspligt for udlejer. Formålet er at sikre, at kontrakterne i højere grad indeholder oplysninger af betydning for lejeren, der derved får bedre muligheder for at forudse lejens udvikling. Herved opnås også en øget fokusering på lejekontraktens karakter af forbrugeraftale.

De oplysningskrav der bevares er:

1. De særlige krav i den gældende lejelovs § 4, stk. 5, vedrørende omkostningsbestemte lejemål med afkastberegning efter den gældende boligreguleringslovs § 9, stk. 2.

2. Specifikationskrav med hensyn til udgifter der for erhvervslokaler skal betales ud over lejen (gældende lejelovs § 4, stk. 6 og 7).
3. Oplysning om privat byfornyelse eller aftalt boligforbedring (lejelovens § 4 a)

Det under pkt. 2 nævnte specifikationskrav er oprindeligt og efter ordlyden alene tænkt anvendt på rene erhvervslejemål (andet end bolig) og burde derfor have været ophævet i forbindelse med erhvervslejelovens vedtagelse i 1999. Når dette ikke skete, var det nærliggende at antage, at reglerne finder anvendelse på blandede lejemål. Dette er næppe meningen, og bestemmelserne bør derfor ikke tages med i en ny lejelov.

De nye oplysningskrav er:

1. Hvis lejen fastsættes som *markedsleje* (dvs. den leje der kan udlejes til i et frit og gennemskueligt marked), skal dette fremgå af lejeaftalen. Markedsleje skal kunne aftales i samme tilfælde som i dag, dvs.:
 Lejligheder i nyopførte ejendomme (ibrugtaget efter 1991)
 Lejligheder i tidligere erhvervslejemål (omdannet efter 1991)
 Nye tagboliger (byggetilladelse efter 1. september 2002) og
 Boliger i nypåbyggede etager (byggetilladelse efter 1. juli 2004)
 Det fremgår ikke af forslaget, om *grundlaget* for fastsættelse af lejen til markedsleje skal oplyses i lejeaftalen. Hvis lejer skal have det fulde udbytte af oplysningen om, at lejen er fastsat til markedslejen, bør det også kræves, at grundlaget herfor angives.
2. Hvis lejen i *gennemgribende moderniserede lejemål* (dvs. et lejemål der indenfor en kortere periode er moderniseret for mere end et fastsat mindstebeløb) fastsættes til "det lejedes værdi" (dvs. en leje ubundet af den omkostningsbestemte leje men begrænset til et sædvanligt lejeniveau), skal dette fremgå af lejeaftalen.
 Efter de gældende regler er det ikke et krav, at det i lejekontrakter om gennemgribende moderniserede lejemål angives, om lejen er fastsat omkostningsbestemt med et beregnet forbedringstillæg eller efter "det lejedes værdi". I praksis vil det være vanskeligt for nogle udlejere at håndtere denne oplysningspligt, da det ikke altid med sikkerhed før en huslejenævnsafgørelse kan fastslås, om det er fordelagtigere at udleje til "det lejedes værdi" end til en beregnet leje.
 Problemet kan løses gennem en bestemmelse om, at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål altid kan udgøre et beløb, der mindst svarer til den beregnede leje. Herved vil retsstillingen svare til den nugældende.
3. Hvis udlejer vil kræve lejen reguleret efter *nettoprisindeks*, skal dette fremgå af kontrakten. Det skal desuden fremgå, hvilken bestemmelse i loven, der hjemler regulering efter nettoprisindeks.
 Regulering efter nettoprisindeks skal efter lovforslaget kunne aftales i de lejemål, hvor der i dag kan aftales nettoprisregulering (de lejemål hvor der kan aftales markedsleje, jf. ovenfor under pkt. 1) og som noget nyt i alle andre lejemål, som ikke efter forslaget er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Se nærmere herom i omtalen af lovforslagets kapitel 5.
 I tilknytning til en aftale om nettoprisregulering skal der kunne indgås aftale om gensidig adgang til at opsiges reguleringsaftalen med 6 ugers varsel, hvis lejen som følge af pristalsreguleringen bliver væsentlig højere eller lavere end den leje, der ville følge af de regler, der skulle anvendes, hvis der ikke var aftalt nettoprisregulering.
4. Hvis der er udført *forbedringer, som endnu ikke har udløst lejeforhøjelse*, skal størrelsen af den leje, der vil kunne opkræves efter lejeforhøjelse, skønsmæssigt oplyses i lejekontrakten.

5. Det skal angives, *hvornår der senest er varslet omkostningsbestemt leje*. Selv om det ikke fremgår af den foreslåede bestemmelse eller af bemærkningerne, må det antages, at oplysningen kun skal gives i lejekontrakter om lejemål, der (fortsat) er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

Ny aftalemulighed

I lovforslagets § 2.9 er indsat en ny bestemmelse om, at udlejer og lejer i lejekontrakten kan aftale hvilke forbedringer i lejemålet, de ønsker at gennemføre indenfor de første tre år af lejeperioden. Uanset om det er udlejer eller lejer, der påtænker at udføre forbedringer, skal det af aftalen fremgå, hvis udlejer vil have lejeforhøjelse for sine forbedringer og hvis lejer vil have godtgørelse for sine forbedringer ved fraflytning.

Virksomheden af, at der er indgået en sådan aftale, vil være, at hverken lejer eller udlejer kan foretage andre forbedringer end de aftalte i de første tre år. Herved opnår begge parter sikkerhed for de økonomiske vilkår i den nævnte 3-års periode. Lejer beskyttes mod uventede lejeforhøjelser og udlejer mod uventede godtgørelseskrav.

For udlejers vedkommende gælder begrænsningen dog ikke, hvis der samtidig skal foretages tilsvarende forbedringer i andre lejligheder. Udlejer kan således uden hensyn til en aftale om planlagte forbedringer udføre andre forbedringer, hvis der derved kan opnås fordele ved samtidig udførelse af arbejderne i flere eller alle lejligheder. Det kan diskuteres, om dette hensyn er tungtvejende nok til at bryde gennem en aftale, der skal beskytte lejer mod uventede krav i de første tre år af lejeperioden. En alternativ model kunne være, at udlejer skal være berettiget til at gennemføre sådanne forbedringer uanset aftalen, men først skal være berettiget til at kræve lejeforhøjelse for dem ved 3-års periodens udløb.

Egentlige fællesforbedringer kan udføres uanset at de ikke er nævnt i aftalen, da de er omfattet af formuleringen "tilsvarende forbedringer samtidig foretages i andre lejligheder ...". Sådanne fællesforbedringer må nødvendigvis kunne gennemføres, uanset at de ikke er omfattet af det aftalte. I modsat fald ville udlejer aldrig indgå aftale om påtænkte forbedringer, da sådanne aftaler ville blokere for hensigtsmæssige fællesforbedringer i tre år efter den seneste aftales ikrafttræden.

Af den foreslåede bestemmelse fremgår modsætningsvis, at begge parter i mangel af en aftale om påtænkte forbedringer kan gå frem efter lovens almindelige regler. Det vil sige, at lejer må bruge de regler, der findes i kapitel 10, og som i vidt omfang svarer til de gældende regler om lejers installationsret, skiltningsret og råderet, mens udlejer må bruge de formelle varslingsregler, der i lovforslaget findes i kapitel 9.

Kapitel 3 – Lejerens indflytning

Kapitlet skal erstatte § 9 (lejemålets stand ved lejers overtagelse) og § 10 (lejers reaktionsmuligheder hvis lejemålet ikke stilles til rådighed den aftalte dag) i den gældende lejelov.

Forslagets § 3.1, der erstatter lejelovens § 9 er formuleret, sådan at der ikke indgår en beskrivelse af den stand, hvori lejemålet skal overleveres til lejer. Derimod skal det lejede stilles til lejers rådighed i den aftalte stand. Den gældende § 9, der indeholder en beskrivelse af kravene til lejemålets stand, er fravigelig, og der er således ikke tale om en realitetsændring.

I øvrigt fjernes bestemmelsen om, at udlejer skal indkalde beboerrepræsentationen til en evt. indflytningsgennemgang.

Kapitel 4 – Mangler og lejerens mangelsbeføjelser

Kapitlet rummer ingen realitetsændringer.

Kapitel 5 – Lejens fastsættelse og regulering

Kapitlet er lovforslagets mest omfattende. Det hænger sammen med, at de gældende regler om lejefastsættelse og –regulering er komplicerede med flere forskellige lejefastsættelsesprincipper og et utal af undtagelser og overgangsregler. Der foreslås kun i begrænset omfang realitetsændringer. De væsentligste nyskabelser i forslaget er en afskaffelse af trappelejeaftaler (lejeforhøjelse med bestemte beløb til bestemte tider) og indførelse af en mulighed for nettoprisregulering som alternativ til regulering efter "det lejedes værdi" eller markedsleje. Særreglerne om småhuse erstattes fuldt ud af de regler om "det lejedes værdi", der i dag kun gælder i uregulerede kommuner, i 80/20-ejendomme og i gennemgribende moderniserede lejemål.

De to professorer har foretaget en sammenskrivning og systematisering af de gældende regler i lejeloven og boligreguleringsloven, men har kun i begrænset omfang foreslået realitetsændringer. I bemærkningerne anfører de, at der er et væsentligt behov for en materiel forenkling af reglerne, men materielle forenklinger af betydning vil nødvendigvis vil forrykke den økonomiske balance mellem parterne – ikke nødvendigvis som en forrykkelse mellem udlejere og lejere generelt, men måske snarere som forrykkelser mellem lejere indbyrdes og mellem udlejere indbyrdes.

Som et beskedent eksempel på en tiltrængt forenkling, som professorerne har valgt ikke grundlæggende at røre ved, kan nævnes, at de gældende love har to forskellige regelsæt om krav om lejenedsættelse og deraf flydende tilbagebetalingskrav. For lejemål i uregulerede kommuner eller 80/20-ejendomme kan lejenedsættelse slet ikke kræves, når der er gået mere end et år efter første lejebetaling eller efter en lejeforhøjelse. For regulerede lejemål findes også en 1-års frist i relation til lejenedsættelser efter "det lejedes værdi", men den vedrører kun lejers tilbagebetalingskrav.

Som et andet eksempel på, hvor urimeligt komplicerede reglerne er, kan det nævnes, at afsnittet om lejeregulering efter "det lejedes værdi" indeholder ikke kun reglerne om "det lejedes værdi" svarende til lejelovens §§ 47-49, men også reglerne om skatter og afgifter, der i dag anses for anvendelige på alle lejemålstyper. Placeringen antyder en ændret retsstilling, men det er ikke kommenteret i pro-

fessorernes bemærkninger til lovforslaget – måske fordi professorerne ikke har været opmærksomme på, at reglerne i dag er anvendelige på alle lejemålstyper?

Som noget nyt foreslås, at der skal kunne aftales pristalsregulering i alle lejemål, der ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Hvis denne aftalemulighed lovfæstes og får udbredelse i praksis, kan man undgå mange tvister om lejens størrelse.

Kapitlet indledes i et afsnit A med definitioner og anvendelsesområde – bestemmelser der fastslår hvor de forskellige lejefastsættelses- og reguleringsprincipper finder anvendelse. Herefter følger i afsnit B – D regler om de forskellige lejefastsættelses- og reguleringsprincipper.

Afsnit A – Definitioner og anvendelsesområde

I § 5.1 fastsættes hvilke reguleringsprincipper der kan finde anvendelse.

Der er angivet tre principper:

1. Fri leje (markedsleje) – dvs. den leje, der kan udlejes til i et frit og gennemskueligt marked
2. Omkostningsbestemt leje
3. "det lejedes værdi" – dvs. en leje der fastsættes på grundlag af det lejeniveau, der faktisk er gældende i tilsvarende lejemål, som er udlejet uden at være omfattet af særregler som fx reglerne om markedsleje.

I § 5.2 foreslås, at reglerne om markedsleje skal finde anvendelse på de lejemål, hvor der allerede i dag kan aftales markedsleje:

1. Lejligheder i nyopførte ejendomme (ibrugtaget efter 1991)
2. Lejligheder i tidligere erhvervslejemål (omdannet efter 1991)
3. Nye tagboliger (byggetilladelse efter 1. september 2002) og
4. Boliger i nypåbyggede etager (byggetilladelse efter 1. juli 2004).

Som omtalt ovenfor under kapitel 2 er det en betingelse for markedsleje, at det i kontrakten er anført, at lejen fastsættes på denne måde.

Reglerne om, hvilke kommuner der er regulerede, findes i forslagets § 5.3. Systemet foreslås ændret, således at reglerne kun skal finde anvendelse hvis kommunalbestyrelsen har besluttet det. Kommunalbestyrelsens beslutning skal være begrundet med, at behovet for lejeboliger i kommunen tilsiger anvendelse af reglerne. Når behovet ikke længere er til stede skal kommunalbestyrelsen sætte reglerne ud af kraft i kommunen, og der skal tages stilling hvert fjerde år.

§ 5.4 indeholder bestemmelserne om, hvilke lejemål i regulerede kommuner der, ud over de allerede nævnte undtagelser i § 5.2, ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Her er undtagelserne de samme som efter gældende ret, dvs.:

1. Lejemål med markedsleje
2. Lejemål i 80/20 ejendomme
3. Enkeltværelser der er en del af udlejers egen bolig
4. Lejemål i småejendomme
5. Lejemål der ved lejeaftalens indgåelse var almene boliger

Der er anvendt de gængse populæruddtryk 80/20-ejendomme, enkeltværelser og småejendomme sammen med definitioner af de pågældende ejendoms-/lejemålstyper. Herved bliver bestemmelsen

lettere at læse. Bemærk dog at udtrykket enkeltværelser lidt ulogisk ikke omfatter klubværelser men alene de værelser, der er en del af udlejers egen lejlighed eller et en- eller tofamilieshus, som udlejer selv bor i (accessoriske enkeltværelser). Klubværelser er således også efter lovforslaget omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Dette svarer til den gældende retsstilling.

Endelig indeholder § 5.5 bestemmelse om, at reglerne om "det lejedes værdi" (afsnit C, §§ 5.7 – 5.17) finder anvendelse for lejeaftaler, der hverken er omfattet af § 5.2 om fri leje eller af § 5.3, jf. § 5.4 om omkostningsbestemt leje. Som omtalt nedenfor under afsnit C, indeholder dette afsnit imidlertid også bestemmelser, der har karakter af omkostningsbestemt leje uden overgrænse.

Småejendommene løftes helt ud af reguleringen, idet det særlige lejeværdibegreb for småhuse ikke gentages i lovforslaget. Småejendommene vil således fuldt ud være omfattet af samme regler som andre lejemål omfattet af reglerne om "det lejedes værdi".

Afsnit B – Markedsleje

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen i de lejemål, der er omfattet af markedslejebestemmelsen i § 5.2, findes i § 5.6, der har overskriften "Fri leje".

Markedsleje defineres i § 1.3, nr. 4, som i erhvervslejelovens § 13. Derimod er begrebet "fri leje" kun indirekte defineret gennem en parentes (markedsleje) i § 5.2. For klarhedens skyld bør der træffes et valg mellem udtrykkene "fri leje" og "markedsleje", således at samme udtryk anvendes overalt. Det rigtige valg må være "markedsleje", da lejefastsættelsen naturligvis er underlagt aftalelovens ugyldighedsregler, herunder § 36 om urimelige aftaler.

Bestemmelsen i § 5.6 behøver nogen bearbejdelse, før den kan ophøjes til lov.

I § 5.6, stk. 1, bestemmes, at lejen ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden sker efter parternes aftale. I stk. 3 bestemmes det, at lejen efter aftale kan kræves reguleret efter netto-
prisindekset. Bestemmelsen skal ifølge bemærkningerne forstås sådan, at den udtømmende gør op med de reguleringsprincipper, der kan aftales som alternativ til markedslejeregulering efter stk. 2. Trappelejeaftaler skal ikke længere kunne indgås. Da der således kun kan aftales ét bestemt reguleringsprincip bortset fra lovens udgangspunkt om markedsleje, er ordene "og lejens regulering i lejeperioden" i stk. 1, 1. pkt., reelt uden indhold og bør udgå.

Det fremgår ikke udtrykkeligt af § 5.6, om pristalsregulering kan kombineres med lejeregulering ved ændring i skatter og afgifter. Det kan den formentlig ikke, da bestemmelserne om skatter og afgifter er placeret i afsnittet om "det lejedes værdi". Herved kommer retsstillingen til at svare til retsstillingen for lejemål, der uden en aftalt pristalsregulering ville være omfattet af reglerne om "det lejedes værdi", jf. nedenfor i afsnit C.

Hvis alene placeringen af reglerne om skatter og afgifter medfører, at de ikke finder anvendelse på lejemål omfattet af afsnit B, vil de heller ikke finde anvendelse i lejemål med markedsleje, hvor der *ikke* er aftalt pristalsregulering. Dette resultat er næppe ønskeligt.

Af § 5.6, stk. 1, fremgår videre, at lejen fastsættes til markedslejen, hvis intet er aftalt. Det er et åbent spørgsmål, om dette vil holde i praksis, da det i § 2.4 kræves, at det fremgår af lejekontrakten, hvis lejen fastsættes til markedslejen. Man kan vanskeligt tænke sig, at dette anføres i kontrakten, uden at der samtidig angives et lejeniveau.

Af § 5.6, stk. 2, der er fravigelig, fremgår, at hver af parterne kan kræve lejen reguleret til markedslejen, hvis den er væsentligt lavere eller højere end markedslejen. Hermed må i overensstemmelse med praksis forstås en forskel på 10-15 %. Dette er nyt i forhold til gældende ret, hvor der kan aftales trappeleje eller regulering efter nettoprisindeks, hvorimod ingen anden regulering kan aftales.

Det anføres i bemærkningerne, at bestemmelsen svarer til erhvervslejelovens § 13. Dette er en sandhed med væsentlige modifikationer. Selv om begge parter ifølge bestemmelsen kan kræve lejeændring, er der intet fastsat om fremgangsmåden ved lejers krav om lejenedsættelse, mens udlejers krav om lejevforhøjelse skal fremsættes skriftligt. I modsætning til reglen i erhvervslejelovens § 13 er der i lovforslagets § 5.6 intet fastsat om indholdskravene til udlejers brev, intet om varslets længde og intet om hvor ofte lejeregulering kan kræves. Reglen må derfor formentlig forstås sådan, at der ikke stilles andre krav til varslet, end at det er skriftligt, og at der ikke er fredningsperioder.

Da lejemarkedet er væsentligt mere stabilt end erhvervslejemarkedet, er manglen på fredningsperioder næppe det store problem.

I § 5.6, stk. 4 fastsættes det, at hvis aftalen om regulering efter nettoprisindeks opsiges efter § 2.5, stk. 2, (hvilket kan ske med 6 ugers varsel og kun hvis det er aftalt) reguleres lejen fremover efter markedslejen, medmindre andet er aftalt. Dette system giver principielt mulighed for, at parterne efterlades uden lejereguleringsmulighed overhovedet efter opsigelse af en aftale om nettoprisregulering. Et sådant resultat er næppe tilsigtet og kan imødegås ved udeladelse af ordene "medmindre andet er aftalt".

Det fremgår ikke af § 5.6, at lejen ved siden af lejeregulering efter pristallet eller efter markedslejen kan forhøjes efter udførte forbedringer på ejendommen eller i lejemålet. Dette må dog følge af § 9.2.

I § 5.7, stk. 2, findes imidlertid en bestemmelse om, at kapitel 9 (udlejers ensidige forbedringer) finder anvendelse ved siden af en aftale om pristalsregulering i lejemål omfattet af reglerne om "det lejedes værdi". Enten bør denne henvisning fjernes, eller også bør der indsættes en tilsvarende i § 5.6.

Afsnit C – "det lejedes værdi"

For lejemål, der hverken er omfattet af reglerne om markedsleje eller af reglerne om omkostningsbestemt leje, gælder reglerne om "det lejedes værdi". Afsnittet er opdelt i 3 dele:

1. Almindelige regler
2. Skatter og afgifter m.v. og
3. Indeksfinansieret boligbyggeri

1. Almindelige regler

Efter forslaget § 5.7 kan det aftales, at lejen skal reguleres efter nettoprisindekset. En sådan aftale kan ikke kombineres med et forbehold om adgang til lejeregulering ved ændring i skatter og afgifter. Ligesom i lejemål med markedsleje skal det kunne aftales, at pristalsreguleringsaftalen kan opsiges af parterne.

I modsætning til § 5.6 om markedsleje indeholder § 5.7 en bestemmelse om, at lovforslagets kapitel 9 (udlejers ensidige forbedringer) finder anvendelse, og bestemmelser om lejers anfægtelse af start-

lejen. Anfægtelse skal ske senest et år efter lejeaftalens indgåelse. Lovteksten pålægger lejer at indbringe sag for huslejenævnet. Bemærkningerne siger derimod, at indbringelse skal foretages af udlejer.

Af bemærkningerne fremgår, at det er tanken, at "det lejedes værdi" kun ved lejeaftalens indgåelse er overgrænse for lejen, når der aftales nettoprisregulering. Lejen kan således ikke nogle år efter lejeaftalens indgåelse kræves nedsat med den begrundelse, at den nu væsentligt overstiger "det lejedes værdi". Hvis det er aftalt, at aftalen om pristalsregulering kan opsiges, kan lejer imidlertid opnå, at lejen fremover kan reguleres efter reglerne om "det lejedes værdi" i såvel opad- som nedadgående retning.

I stk. 2 bestemmes, at lejer indenfor en 6-ugers frist skal indbringe sag for huslejenævnet, hvis han ikke vil godkende udlejers beregning af indeksreguleringen.

I § 5.7, stk. 4, findes en bestemmelse svarende til § 5.6, stk. 4, om lejeregulering efter opsigelse af aftalen om pristalsregulering. Her er reglen uden forbehold, at den fremtidige lejeregulering sker efter reglerne om "det lejedes værdi".

I § 5.8 findes en bestemmelse svarende til lejelovens § 47 om udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelse, hvis lejen er væsentligt lavere end "det lejedes værdi". Kravet om, at en eventuel beboerrepræsentation skal have 3 uger til at ytre sig, før der varsles, er bevaret og indskrevet i bestemmelsen. § 5.10 svarer til lejelovens § 49 om lejenedsættelse, hvis lejen væsentligt overstiger "det lejedes værdi".

Kravene til udlejers varsling af lejeforhøjelse findes i § 5.9 og er i realiteten uændrede i forhold til gældende lov.

2. Skatter og afgifter m.v.

Forslagets §§ 5.11 – 5.13 indeholder regler om lejeforhøjelse og -nedsættelse som følge af ændringer i skatter og afgifter. Reglerne svarer til lejelovens §§ 50-52 med to undtagelser:

1. Det skal ikke være forbundet med ugyldighedsvirkning, hvis udlejer ikke overholder kravene til lejevarslingens indhold, fx fordi lejer ikke har fået indsigelsesvejledning. Hvis lejer vil påberåbe sig, at varslingen indholdsmæssigt ikke er i overensstemmelse med reglerne, skal han gøre indsigelse på samme måde og indenfor samme frist (6 uger), som hvis han er uenig i størrelsen af udlejers krav. Denne bestemmelse bør overvejes nøje. Det giver ikke mening at kræve at lejer skal gøre indsigelse imod, at han ikke har fået indsigelsesvejledning.
2. Både ved lejeforhøjelse og ved lejenedsættelse foreslås det, at reguleringen vedrørende forbrugsbestemte udgifter også kan ske på grundlag af forbrugsændringer. Dette skyldes hensyn til den praktiske administration. Østre Landsret fastslog i T:BB 2002.392, at de gældende regler ikke giver mulighed for lejeforhøjelse på grund af forbrugsstigninger. En afledt konsekvens af dommen er, at der ikke skal foretages lejenedsættelse for faldende forbrug. Den foreslåede ændring strider således ikke mod noget berettiget hensyn til lejerne og vil herudover kunne medvirke til øget ressourcebevidsthed.

Den særlige fordelingsregel for ejendomme med omkostningsbestemt leje er taget med. Dette skaber tvivl om, hvorvidt bestemmelserne skal gælde for lejemål, der er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, selv om de findes i afsnittet om "det lejedes værdi". Spørgsmålet er, om det

er en fejl, at den særlige fordelingsregel er taget med, eller at der ikke i kapitlets afsnit D henvises til reglerne om skatter og afgifter.

Det vil give større klarhed, hvis reglerne om skatter og afgifter skilles ud i et selvstændigt afsnit, der suppleres med en bestemmelse i afsnittet om anvendelsesområde (afsnit A), der fastslår i hvilke lejemål reglerne finder anvendelse.

Efter § 5.14 er udlejer berettiget til at foretage en samlet opgørelse over årets skatter og afgifter, hvorefter der kun foretages lejeforhøjelse eller –nedsættelse for forskellen på årets samlede udgifter og sidste års samlede udgifter. Herved tilgodeses hensyn til administratorer, der ikke skal være nødt til samtidig at forhøje og nedsætte lejen hvis nogen skatter og afgifter falder, mens andre stiger. Samtidig tilgodeses hensynet til lejerne, der ikke bliver stillet overfor to samtidige lejereguleringer i hver sin retning. Forslaget svarer til det, der i mange år har været praksis i store dele af landet, men som blev underkendt af Vestre Landsret i 2003.

Det begrundelseskrav, der stilles til lejers indsigelse mod en lejeforhøjelse, kunne med fordel fjernes fra bestemmelsen i § 5.11 på samme måde som det er sket i forslagets § 6.15 om forbrugsregnskaber. Herved ville det blive lettere for lejer at gøre indsigelse og lettere for udlejer at afgøre, om han skal indbringe sag for huslejenævnet som følge af lejers indsigelse.

3. Indeksfinansieret byggeri

Afsnit svarer til de gældende regler i lejelovens §§ 53 a – 53 c. Bestemmelserne om indeksfinansieret byggeri (og byggeri opført og ejet af realrenteafgiftspligtige udlejere, hvis det er taget i brug efter 1988) har karakter af omkostningsbestemt leje, og det fastslås i § 5.17, at reglerne om "det lejedes værdi" ikke gælder for disse ejendomme.

For en overfladisk betragtning hører dette hjemme sammen med reglerne om omkostningsbestemt leje i afsnit D. Når bestemmelserne alligevel ikke er placeret i afsnittet om omkostningsbestemt leje hænger det sammen med, at de vedrører ejendomme i uregulerede kommuner og altså ikke midlertidigt regulerede lejeaftaler.

Der er ikke tale om omkostningsbestemt leje helt svarende til reglerne om omkostningsbestemt leje i de midlertidigt regulerede lejeaftaler, men om en leje der fastsættes på grundlag af ejendommens oprindelige driftsudgifter med en indeksering samt et kapitalafkast beregnet efter særlige regler.

Ved siden af disse særlige regler om "omkostningsbestemt leje" skal som hidtil gælde reglerne om lejeregulering ved ændringer i skatter og afgifter.

Da det som hidtil er meningen, at reglerne om "det lejedes værdi" ikke skal gælde for disse ejendomme, heller ikke som overgrænse, havde det været nærliggende at operere med yderligere et afsnit i kapitel 5, således at disse særlige regler ikke skulle findes i afsnittet om "det lejedes værdi". Alternativt kunne disse ejendomme bringes ind under reglerne om omkostningsbestemt leje, uanset at de er beliggende i uregulerede kommuner.

Afsnit D – Midlertidigt regulerede lejeaftaler

Anvendelsesområdet for dette afsnit er fastsat i lovforslagets §§ 5.3 (geografisk) og 5.4 (lejemålstyper), der er omtalt ovenfor i afsnit A.

Afsnittet er for overskuelighedens skyld opdelt i underafsnit, hvor regler, der naturligt hører sammen, er placeret sammen.

1. Omkostningsbestemt leje

I afsnit 1, §§ 5.18-5.26, er samlet de nugældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og stk. 8 og 9 om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse og om mere byrdefulde vilkår, reglerne i boligreguleringslovens §§ 7-9 om beregning af den omkostningsbestemte leje ved lejeforhøjelse og reglerne i §§ 18-19 om hensættelser til udvendig vedligeholdelse.

Her foreslås ingen realitetsændringer. Dog er det som tidligere nævnt ikke klart, om reglerne svarende til lejelovens §§ 50-52 om skatter og afgifter skal kunne bruges ved siden af reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det vil klart være en forenkling i administrationen af udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje, hvis anvendelsen af reglerne om skatter og afgifter som selvstændigt varslingsgrundlag afskæres. Der er ikke gode grunde til, at netop denne type udgifter skal behandles anderledes end andre driftsudgifter, når lejen fastsættes som omkostningsbestemt leje.

2. Gennemgribende forbedrede lejemål

Bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 3-7, om gennemgribende moderniserede lejemål er taget ud af den hidtidige sammenhæng og anbragt i dette selvstændige afsnit. Overordnet set ændres bestemmelsen ikke, men der foreslås dog enkelte vigtige ændringer.

Definitionen på et gennemgribende moderniseret lejemål ændres, således at toårsperioden forlænges til 5 år. Herved gøres det lettere for udlejer at opfylde kravet til moderniseringsudgiftens størrelse og moderniseringsperioden.

Bestemmelsen er formuleret sådan, at udlejer allerede ved kontraktindgåelsen skal vælge, om han vil fastsætte lejen til "det lejedes værdi" eller bruge reglerne om beregnet leje. Det fremgår ikke, om konsekvensen af et "forkert" valg kan blive, at lejen nedsættes til et niveau, der ligger *under* den omkostningsbestemte leje med et beregnet forbedringstillæg.

Som reglerne administreres i dag, kan udlejer frit vælge mellem lejefastsættelse efter hovedreglen (omkostningsbestemt leje + beregnet forbedringstillæg) eller efter særreglen om "det lejedes værdi", uden at det kræves, at regelgrundlaget angives. Udlejer kan derfor altid falde tilbage på hovedreglen, hvis den i forbindelse med en huslejenævns sag viser sig mere fordelagtig end særreglen om "det lejedes værdi". Hvis denne praksis ændres som følge af en ny lovgivning, vil udlejere for ikke at risikere at vælge den mindst fordelagtige lejefastsættelsesmetode undlade at foretage gennemgribende moderniseringer uden forhåndsgodkendelse af lejeniveauet efter de to regelsæt. Dette vil alt andet lige medføre, at lejligheder kommer til at stå tomme i længere tid end hidtil i forbindelse med planlagt modernisering.

Som noget nyt foreslås det, at det skal kunne aftales, at lejen pristalsreguleres.

Desuden skal det kunne aftales, at lejen reguleres efter lovforslagets § 5.8 ("det lejedes værdi"). Det er formentlig en fejl, at der ikke er givet mulighed for også at regulere ved ændringer i skatter og afgifter ved siden af princippet om "det lejedes værdi". Det fremgår af stk. 3, at hele kapitel 5 C, og altså også reglerne om skatter og afgifter, finder anvendelse, hvis udlejer ikke kan dokumentere, at

lejemålet er gennemgribende moderniseret, men dette dog utvivlsomt må anses for godtgjort. Det har næppe været tanken at stille udlejer ringere, fordi man har aftalt lejeregulering efter bestemmelserne om "det lejedes værdi" i lejemål, hvor forbedringerne kan dokumenteres. Det er ikke klart, om nettoprisregulering kan aftales i de situationer, der omfattes af stk. 3.

I modsætning til forslaget § 5.7 er der ikke i tilknytning til bestemmelserne om gennemgribende moderniserede lejemål nogen frist for lejers anfægtelse af begyndelseslejen ved aftale om pristalsregulering. Det ville være nærliggende at lade reglen være den samme som for andre lejemål hvor der er aftalt pristalsregulering som alternativ til regulering efter "det lejedes værdi" – dvs. sådan at "det lejedes værdi" kun er overgrænse for lejens størrelse ved aftalens indgåelse. Imidlertid er det i bemærkningerne forudsat, at "det lejedes værdi" under hele lejemålets løbetid er overgrænse for lejens størrelse, selv om der er aftalt pristalsregulering. Hvis dette er tilfældet, vil lejer til enhver tid kunne kræve lejenedsættelse, hvis pristalsreguleringen har ført til, at lejen overstiger "det lejedes værdi". Dette vil svække værdien af en pristalsklausul som konfliktforebyggende element i lejeaftalen.

Hvis det er aftalt i lejekontrakten, at lejen pristalsreguleres, men at denne aftale kan opsiges, vil konsekvensen af en opsigelse af aftalen være, at lejen fremover reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje. "Det lejedes værdi" skal således ikke være en tilbagefaldsmulighed ved opsigelse af en aftale om pristalsregulering, men kun en aftalemulighed ved lejeaftalens indgåelse.

Reglen om mere byrdefulde vilkår skal som hidtil finde anvendelse også på gennemgribende moderniserede lejemål. Som undtagelse fra dette princip foreslås det, at reglen ikke skal finde anvendelse, hvis der aftales pristalsregulering, da princippet om mere byrdefulde vilkår ellers ville kunne udhule mulighederne for i praksis at aftale pristalsregulering.

3. Varsling og fordeling af lejeforhøjelse m.v.

Her er samlet reglerne om fordeling og varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser. Fordelingsprincippet er uændret. Den praktisk vigtige overgangsregel om optrapning af boligprocenten med højst 1 procentpoint årligt, indtil den fulde boligprocent efter arealfordelingen er nået, er ikke medtaget. Overgangsreglen tænkes formentlig indsat i kapitlet om ikrafttræden m.v.

Reglen om, at varslingen skal ledsages af vedligeholdelsesregnskab og saldomeddelelse fra Grundejernes Investeringsfond er ikke taget med. Dette er begrundet med den betydelige administrative byrde, som reglen pålægger udlejere, og med, at bestemmelsen ikke er klar, hvilket er uheldigt, da reglen er forbundet med ugyldighedsvirkning. I tilslutning hertil kan også bemærkes, at vedligeholdelsesregnskab og saldomeddelelse er uden logisk tilknytning til varslingen, og at udlejers vedligeholdelsesforpligtelse er uafhængig af saldoen.

Reglerne om budgetmøde med beboerrepræsentationen er ikke taget med, under hensyn til den administrative byrde, som reglen pålægger udlejer, sammenholdt med at beboerrepræsentationen også efter forslaget skal inddrages senest samtidig med varslingen af lejeforhøjelsen.

Beboerrepræsentationen skal have en oversigt over lejeforhøjelsens størrelse for de enkelte lejere i stedet for som efter gældende lov "en genpart af varslingen".

Endelig udgår reglen om, at beboerrepræsentationen kan forlange yderligere oplysninger med den virkning, at indsigelsesfristen regnes fra modtagelsen af disse yderligere oplysninger, og at varslingen bortfalder som ugyldig, hvis udlejer ikke sender de krævede oplysninger rettidigt.

Samlet set er der foreslået betydelige lettelser i arbejdet med varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser, uden at lejernes retssikkerhed af den grund forringes. Lejerne får fortsat en beregning af lejeforhøjelsen, beboerrepræsentationen får stadig "en redegørelse for budgetteringen", og saldoen på ejendommens vedligeholdelseskonto er uden betydning for lejens størrelse og udlejers vedligeholdelsespligt.

Det skal fortsat være muligt at varsle lejeforhøjelse som følge af stigning i de lovpligtige vedligeholdelseshensættelser uden overholdelse af formkravene til en fuld omkostningsbestemt leje.

4. Tilbagebetaling af for meget betalt leje

Afsnittet rummer kun en enkelt bestemmelse, § 5.32, der er en uændret videreførelse af den nugældende boligreguleringslovs § 17.

Småejendommene vil ikke længere være omfattet af denne bestemmelse men i stedet af forslaget § 5.10, der ligesom lejelovens § 49 bl.a. indeholder en frist for sagsanlæg regnet fra seneste lejeforhøjelse.

Kapitel 6 – Betaling af leje og andre ydelser

Kapitlet indeholder de bestemmelser, der i dag er indeholdt i lejelovens kapitler VI, VII, VII A og VII B samt boligreguleringslovens § 6. Kapitlet indeholder såvel regler om betalingstid og –sted som regler om depositum, forudbetalt leje og om lejers betaling for andre ydelser end selve brugen af lejemålet.

Bestemmelserne om kommunens bistand til sikring af levering af el, vand og varme er ikke medtaget i forslaget, da disse tænkes flyttet til anden lovgivning. Desuden er den gældende lejelovs § 46 a om energimærkning og om lejernes adgang til at foreslå/kræve energibesparende arbejder ikke taget med, fordi bestemmelsen ikke vedrører betaling for varme mv. og skønnes uden praktisk betydning.

Afsnit A – Betaling af leje

Reglerne om betalingstid og –sted foreslås ikke ændret i forhold til gældende ret. Efter forslaget er ikke blot som hidtil lørdage og helligdage, men også grundlovsdag udelukket som sidste rettidige betalingsdag. Herved harmoniseres reglerne om betalingsfrister med de tilsvarende regler i erhvervslejeloven.

Der er i § 6.3 indsat en bestemmelse om, at depositum og forudbetalt leje ikke forrentes, medmindre dette er aftalt. Bestemmelsen svarer til gældende retsstilling og er ifølge bemærkningerne indsat som følge af en diskussion om spørgsmålet i Ugeskrift for Retsvæsen.¹

Bestemmelsen om regulering af depositum ændres ikke i forhold til gældende ret. I praksis er der usikkerhed om, hvordan reguleringen foretages, hvis regulering ikke har været foretaget løbende (fx

¹ Diskussionen blev ført mellem advokat Jacob C. Jørgensen og fuldmægtig Martin Birk i U 2004B121, U 2004B278, U 2004B422 og U 2005B80.

fordi depositum i en periode indtil 1. juli 1994 ikke kunne reguleres). Bestemmelsen bør derfor gøres klarere med hensyn til reguleringsmetoden.

Afsnit B -- Betaling af varme og vand m.v.

Den væsentligste nyskabelse er, at reglerne om varmeregnskab og reglerne om vandregnskab er skrevet sammen. Desuden er der foretaget omstrukturering af bestemmelserne.

Forslagets § 6.4, stk. 1, er en sammenskrivning af gældende lejelovs § 36, stk. 1, og § 46 j, stk. 1. Det fremgår nu klart, at betaling for vandforbrug kun kan kræves uden for lejen, hvis der er opsat vandmålere. Dette er der modstridende praksis om.

Som hidtil skal varmeudgifter og individuelt målt vandforbrug ikke kunne indgå i lejen.

I § 6.4, stk. 2, foreslås for værelser og visse ungdomsboliger en undtagelse fra reglen om, at udlejer kan kræve målt vandforbrug betalt ud over lejen og fra reglen om, at sådanne udgifter ikke kan indeholdes i lejen. I bemærkningerne anføres, at den er en uændret videreførelse af de hidtidige undtagelsesbestemmelser i lejelovens § 46, stk. 2, og § 46 p, stk. 2. Det bør kun være stk. 1, 3. pkt., der ikke gælder for disse lejemål, eller sådan at det i hvert fald bliver valgfrit, om vandudgiften skal opkræves som en del af lejen eller ud over denne, i tilfælde hvor der i de nævnte lejemålstyper faktisk er opsat målere. Det er ikke klart, om denne valgfrihed består efter den gældende regel, da bestemmelserne i kapitlet om vandregnskaber ikke kan fraviges til skade for lejeren.

1. Forbrugsregnskab

Afsnittet indeholder kun få realitetsændringer.

§ 6.5 er en sammenskrivning af de gældende bestemmelser i lejelovens § 36, stk. 2, og § 46 j, stk. 2, 1. pkt., således at der efter forslaget skal aflægges et samlet regnskab for varme- og vandudgifter. Det skal dog være muligt for udlejer at vælge at aflægge regnskab for de to forbrugstyper særskilt, hvilket kan være praktisk, hvis afregningsperioderne ikke kan lægges, så de falder sammen.

Som noget nyt foreslås, at også udgifter til måleraflæsning, regnskabsudarbejdelse og revidering af kontrolmanualer skal kunne tages med i forbrugsregnskabet. Som en følgevirkning heraf vil de ikke kunne indgå i lejebudgettet ved varsling af omkostningsbestemt leje.

2. Fejl i forbrugsregnskabet

Her foreslås ingen ændringer i forhold til gældende regler. I tilfælde, hvor en udgiftspost ved en undskyldelig fejl ikke er taget med i forbrugsregnskabet og derfor – som hidtil inden for en begrænsning på 10 % - overføres til næste år, skal orientering til lejerne om fejlen ske inden rimelig tid efter at fejlen er opdaget. Orienteringen kan altså ikke afvente næste forbrugsregnskab, hvis fejlen opdages hurtigt efter at den er begået.

3. Regnskabsperioden

Her foreslås ingen ændringer.

4. Fordeling af forbrugsudgifter mellem lejerne

Forslagets § 6.9 indeholder de nugældende regler i lejelovens § 37, stk. 1-3, om fordeling af varmeudgiften mellem flere lejere. I bemærkningerne anføres, at videreførelsen af § 37, stk. 1, skyldes, at

bestemmelsen stadig er relevant for ejendomme, hvor der er givet dispensation fra målerkravet. I fortsættelse af denne bemærkning bør det overvejes at lade § 6.9, stk. 2, der svarer til lejelovens § 37, stk. 2, udgå. Det giver ikke mening at opretholde en bestemmelse, der giver lejerne ret til at kræve overgang til fordeling efter målere, når der i medfør af byggeloven er fastsat regler om målerpligt, som gælder i alle ejendomme, hvor der ikke er meddelt dispensation.

I forhold til lejelovens § 37, stk. 1-3, er der foreslået den ændring, at reglerne om fordeling af udgiften til varmt vand (der må som hidtil menes udgiften til opvarmning af det varme vand) er udskilt til en særlig bestemmelse i § 6.10. Kun udlejer har ret til at forlange overgang til andet fordelingsprincip.

Forslagets § 6.10.a er en uændret videreførelse af lejelovens § 45 for så vidt angår el til andet end opvarmning. Bestemmelsens placering giver grund til den fortolkning, at udlejer er berettiget til at kræve eludgifter betalt ud over lejen, selv om der ikke foretages måling. Hvis dette er meningen, bør det overvejes at indsætte en egentlig fordelingsregel. Hvis udlejer ikke skal kunne opkræve eludgiften ud over lejen, bør det overvejes at klargøre bestemmelsen på dette punkt.

Ved fordeling af vandudgifter foreslås det i § 6.10.b, at ikke blot lejerne, men også udlejer fremover skal kunne kræve overgang til fordeling efter målere. I øvrigt foreslås ingen realitetsændringer vedrørende vandmåling. Bestemmelsens stk. 6 er ifølge bemærkningerne en uændret videreførelse af de hidtidige undtagelsesbestemmelser for værelseslejemål og visse ungdomsboliger i lejelovens § 46, stk. 2 (der vedrører varme) og § 46 p, stk. 2 (der vedrører vand). Hvis de to bestemmelser skal skrives sammen til én, bør placeringen ændres, så den ikke står i bestemmelsen om vandudgifter.

Den samme bestemmelse findes i øvrigt som § 6.4, stk. 2, hvortil det også i bemærkningerne anføres, at den er en uændret videreførelse af de hidtidige undtagelsesbestemmelser i lejelovens § 46, stk. 2, og § 46 p, stk. 2. Som følge af sammenhængen det sidstnævnte sted, er det dog kun delvist en videreførelse af de nævnte bestemmelser.

Efter lejelovens § 46 p, stk. 2, jf. § 46 j, stk. 1, kan lejerne af værelser og ungdomsboliger ikke kræve overgang til fordeling af vandudgiften efter forbrug. Bestemmelsen er ikke videreført i lovforslagets § 6.4, stk. 2. Hvis den ønskes videreført, hvilket kan være velbegrunnet, er der derfor behov for yderligere en bestemmelse.

Skal undtagelsen som hidtil kun vedrøre vandmålere, kan bestemmelsen placeres i forslagets § 6.10.b, stk. 6, men med en ændret formulering. Det kunne overvejes at udvide undtagelsen til også at gælde krav om overgang til varmemålere og elmålere. I så fald kunne man i forbindelse med § 6.11 indsætte en fælles bestemmelse om, at lejerne i de pågældende værelses- og ungdomsboliglejemål ikke har adgang til at kræve overgang til fordeling af udgifterne efter målere.

5. Betaling af acontobidrag

Afsnittet indeholder dels reglerne om udlejers ret til at kræve acontobidrag og dels reglerne om efterbetaling eller tilbagebetaling efter regnskabsaflæggelsen. Der foreslås ingen realitetsændringer.

6. Lejerens indsigelse mod forbrugsregnskabet

Der foreslås ingen ændringer i lejers indsigelsesfrist eller i kravene til udlejers reaktion, hvis han rettidigt modtager indsigelse.

Bestemmelserne om, at beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne, er fjernet. Også kravet om, at lejer skal begrunde sin indsigelse, er fjernet. Herved bliver det lettere for lejer at gøre indsigelse. Det bliver også lettere for udlejer at afgøre, om han skal indbringe sag for huslejenævnet efter modtagelse af en indsigelse. Det skal han altid, hvis indsigelsen er modtaget rettidigt, og han kræver tillægsbetaling.

Hvis forslaget gennemføres vil udlejer således ikke længere være henvist til at indbringe sag for en sikkerheds skyld, hvis det er uklart, om indsigelsen er tilstrækkeligt begrundet.

Afsnit C – Fællesantenne og elektronisk kommunikation

Afsnittet indeholder kun en enkelt realitetsændring, idet ordet vedligeholdelse indføres i opregningen af de udgifter, der skal betales over antennebidraget i § 6.16, stk. 1, der i øvrigt svarer til den gældende lejelovs § 46 c, stk. 1. Hidtil har det været usikkert, om vedligeholdelsesudgifterne kunne tages med i antennebidraget, hvis aftalen med lejer ikke tog højde herfor.

Bestemmelsen om, at udgifter til vedligeholdelse af anlæggene ikke kan debiteres på konto for uafhængig vedligeholdelse, er ikke taget med. reglerne skal overføres til en lov om Grundejernes Investeringsfond. Her som andre steder er bestemmelser om huslejenævnets kompetence ikke taget med, da de overføres til et særskilt kapitel.

Kapitel 7 – Lejerens pligter i lejeperioden

Kapitlet indeholder kun få realitetsændringer, men er en samling af bestemmelserne om lejers hovedforpligtelser i lejeperioden, der dels skal gøre det lettere for parterne at orientere sig om forpligtelserne og dels har et pædagogisk sigte.

Kapitloverskriften bør ændres til "Lejerens hovedforpligtelser i lejeperioden", da kapitlet ikke udtømmende gør op med lejers forpligtelser. Denne overskrift er da også valgt i bemærkningerne til kapitlet.

Kapitlet indeholder en række bestemmelser om lejerens forpligtelser i lejeperioden opdelt i grupper efter forpligtelsernes karakter. Størstedelen af kapitlets bestemmelser indebærer ingen realitetsændringer. En samling af bestemmelserne om lejers forpligtelser i et enkelt kapitel må antages at have stor pædagogisk værdi og vil i hvert fald gøre det lettere for lejer at orientere sig om sine forpligtelser.

I afsnittet om lejerens brug af det lejede videreføres i § 7.2 de regler, der i dag findes i lejelovens § 25, uændret. Her bør det overvejes at formulere stk. 3, sådan at ikke blot egentlige skader, men også aktuelle vedligeholdelsesbehov i hvert fald indenfor lejemålets fysiske afgrænsning skal anmeldes. Når et vedligeholdelsesbehov har udviklet sig til en egentlig skade, vil udbedring ofte være mere bekostelig end løbende vedligeholdelse ville have været, og udlejer har som udgangspunkt ikke ret til at forlange adgang til lejemålet alene for at besigtige lejlighedens vedligeholdelsesstand.

I praksis anses lejer for at være erstatningsansvarlig for meromkostninger til istandsættelse ved fraflytning, der skyldes forkert vedligeholdelse eller manglende underretning til udlejer om et aktuelt vedligeholdelsesbehov. Set med lejerøjne må det derfor være en fordel, hvis det gøres klart, at ikke kun egentlige skader skal anmeldes.

§ 7.3 er en videreførelse af lejelovens § 26. Som noget nyt foreslås tilføjet en bestemmelse om, at lejer må have gæster i et omfang svarende til maksimalt 4 uger årligt for hver enkelt person. Det kan indvendes, at udlejer ikke skal blande sig i, hvem lejer har på besøg og hvornår. Det er da heller ikke hensigten, at udlejer normalt skal gå op i dette.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med den nye bestemmelse i § 1.3, hvor begrebet husstand defineres, og med bestemmelserne om lejers fremlejeret. Formålet med gæstereglen er således alene at bidrage til at hindre omgåelse af de gældende regler om, at lejer bortset fra fremleje i det lovbestemte maksimale omfang ikke er berettiget til at overlade lejemålet eller dele af det til andre end sin husstand. Bestemmelsen har således sit praktiske anvendelsesområde i tilfælde, hvor udlejer kan bevise, at der sker brugsoverladelse i et omfang der går ud over det berettigede, men i dag mødes med den holdning, at der er tale om gæster.

Om afgrænsningen på 4 uger indenfor et år er passende kan naturligvis diskuteres. Der kan næppe være tvivl om signalværdien af en klar bestemmelse, uanset at det typisk vil være forbundet med vanskeligheder for udlejer at bevise, at perioden er overskredet.

I § 7.8 om udlejers adgangskrav videreføres varslerne på henholdsvis 6 uger for arbejder der ikke er til væsentlig ulempe for lejeren og 3 måneder i forbindelse med andre arbejder. Det kunne overvejes at harmonisere reglerne med de tilsvarende bestemmelser i erhvervslejeloven, således at varslet altid er 8 uger, og således at juli måned holdes udenfor ved beregning af varslet. Hvis en sådan harmonisering gennemføres, vil administratorer af ejendomme med både boliger og andet end boliger ikke skulle håndtere to sæt frister.

Som noget nyt foreslås i § 7.8, stk. 3, et varsel på 8 dage før nødvendige eftersyn, herunder måleraf-læsninger, der ikke indebærer arbejde i lejemålet ud over selve eftersynet. Dette begrundes med, at det i dag er usikkert, hvilken frist der gælder i sådanne tilfælde. I U 2002.1939 Ø (T:BB 2002.363) fik lejer af en almen bolig medhold i, at han havde krav på 6 ugers varsel før gennemførelse af et sundhedseftersyn af 6 minutters varighed, der blev gennemført i alle lejligheder i den pågældende bebyggelse. I lyset heraf er det en tiltrængt bestemmelse, der foreslås.

I § 7.8, stk. 5 foreslås en ny bestemmelse hvorefter udlejer ved arbejder, der er til væsentlig ulempe for lejeren, med 3 måneders varsel skal kunne kræve, at lejer fraflytter lejemålet, mens arbejderne udføres.

Da lejeloven i 2004 blev ændret, således at udlejer ikke længer kan opsig lejemålet med den begrundelse, at ombygning gør lejers fraflytning nødvendig, kom Socialministeriet med en tilkendegivelse om, at allerede de eksisterende regler i lejelovens §§ 54 og 55 giver adgang til at kræve lejers midlertidige fraflytning. Hvis dette er korrekt, indebærer bestemmelsen således ingen realitetsændring med hensyn til selve kravet om fraflytning.

Twister om udlejers krav om midlertidig fraflytning skal efter forslaget indbringes for huslejenævnet af udlejer, hvis lejer gør indsigelse senest 3 uger efter, at han har modtaget udlejers krav.

Efter lejelovens § 106, nr. 7, hører tvister om varsling af adgangskrav efter lejelovens § 55 under huslejenævnets kompetence. Denne bestemmelse må forstås sådan, at huslejenævnet er kompetent med hensyn til varslets længde men formentlig ikke med hensyn til et krav om midlertidig fraflyt-

ning. Det bør overvejes, om det er hensigtsmæssigt at give huslejenævnet kompetence i sager hvor udlejer kræver lejers fraflytning.

Det ville formentlig være en bedre løsning at genindføre opsigelsesadgangen kombineret med en pligt for udlejer til at tilbyde lejer lejemålet igen efter endt ombygning på de hidtil gældende vilkår bortset fra den lejeforhøjelse, der kan følge af de foretagne forbedringer, beregnet på samme måde som ved forbedringer der gennemføres uden opsigelse.

Et særligt problem, der ikke løses med den foreslåede bestemmelse om midlertidig fraflytning, er grænserne for udlejers forandringsret.

De sidste bestemmelser i afsnittet vedrører udlejers ret til at disponere over udenomsrum og udlejers pligt til at gennemføre arbejder hurtigt og hensynsfuldt. Bestemmelserne indeholder ingen realitetsændringer.

Kapitel 8 – Udlejers hovedforpligtelser i lejeperioden

Kapitlet er i hovedsagen en samling af gældende regler. Kapitlet har ville tydeliggøre udlejers hovedforpligtelser i lejeperioden. Ligesom kapitel 7 indeholder det ingen udtømmende opregning af forpligtelser.

Kapitlet indeholder bestemmelser om udlejers pligt til at stille det lejede til rådighed, om hans vedligeholdelsespligt og konto for indvendig vedligeholdelse samt om hans pligt til at sørge for god skik og orden i ejendommen. På disse områder foreslås kun få realitetsændringer.

Det foreslås, at udlejer som udgangspunkt skal have den fulde vedligeholdelsespligt, således at lejer efter forslaget ikke skal vedligeholde låse og nøgler. Dette svarer til erhvervslejelovens regel, der stort set altid fraviges. Som hidtil skal reglerne om vedligeholdelsesfordelingen være fravigelige.

Det foreslås, at udlejer kan opsi aftaler om, at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. I bemærkningerne til denne ændring anføres, at en sådan opsigelse medfører, at vedligeholdelsespligten går tilbage på udlejer. Spørgsmålet er imidlertid, om lejer i så fald kan kræve at udlejer overtager vedligeholdelsespligten af lejemålet, som det aktuelt er, med en saldo på 0,00 kr. og uden økonomisk kompensation for det vedligeholdelseefterslæb, der typisk vil være anledningen til udlejers opsigelse af aftalen. Dette forhold bør reguleres, idet udlejer i modsat fald "tvinges" til enten at lade arbejder udføre for lejers regning før opsigelse af aftalen eller endog til at ophæve lejemålet som følge af vanrøgt og modregne istandsættelsesomkostninger i depositum.

Bestemmelserne om konto for indvendig vedligeholdelse ændres, sådan at de også kommer til at gælde for blandede lejemål. Det er i bemærkningerne anført, at reglen udvides til også at omfatte værelser. Dette (hensigtsmæssige) resultat forudsætter imidlertid, at ordet "lejligheden" overalt i § 8.4 ændres til "lejemålet".

De accessoriske enkeltværelser bør dog holdes udenfor reglerne om vedligeholdeskonto, da udlejere af disse værelser typisk vil være uprofessionelle og derfor have svært ved at håndtere regler om kontoføring. Reglerne kan fraviges, således at lejer selv har vedligeholdelsespligten, men sådanne fravigelsesaftaler forudsætter typisk en skriftlig lejekontrakt. For de accessoriske enkeltværelser indgås der i mange tilfælde ikke nogen skriftlig kontrakt.

§ 8.3, stk. 3, er en ny bestemmelse, der giver udlejer mulighed for at fastsætte og ændre retningslinier for dækning af udgifter til vedligeholdelse i tilfælde, hvor det accepteres, at lejer selv udfører arbejdet eller lader det udføre. I praksis har denne retsstilling været antaget som selvfølgelig i betragtning af, at systemet forudsætter, at udlejer har vedligeholdelsespligten, og derfor også må bestemme, hvordan denne opfyldes. Udlejer har en væsentlig og berettiget interesse i at kunne administrere flere ejendomme – eller alle lejemål i en ejendom – ens. Imidlertid har landsretten i U 2001.1927 Ø, statueret at en ny ejer ikke kunne ændre de retningslinier, der var gældende for ejendomme, da lejekontrakten blev indgået.

Kapitel 9 – Udlejerens ensidige forbedringer

Kapitlet er givetvis lovforslagets største enkeltstående bidrag til forenkling af de eksisterende regler. Det er en sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens regler om forbedringer, varsling af iværksættelse, erstatningsboliger og lejeforhøjelse til et enstrengt system, hvor de samme regler gælder for alle lejemålstyper uanset beliggenhed. Herved opnås en markant forenkling.

De væsentligste af de foreslåede ændringer omtales nedenfor som følger:

1. Fjernelse af særregler om iværksættelsesvarsling
2. Udvidelse af anvendelsesområdet for erstatningsboligpligt
3. Enklere lejevarsling

1. Fjernelse af særregler om iværksættelsesvarsling

Boligreguleringslovens regler om iværksættelsesvarsling, der gælder for regulerede lejemål og for småejendomme med mere end 3 lejligheder, går ud på, at udlejer skal gennemføre en særlig varslingsprocedure ved planlagte arbejder, der vil udløse lejeforhøjelse på mere end 81 kr. pr. m² (2006). Huslejenævnet har herefter mulighed for at modsætte sig forbedringen. Denne mulighed benyttes stort set ikke af huslejenævnene, der i stedet kan ramme uhensigtsmæssige forbedringer ved bedømmelsen af den forøgede brugsværdi, således at udlejer ikke får fuld lejeforhøjelse.

Set i det lys kan en ophævelse af reglerne næppe medføre nogen forringelse for lejere, mens den vil medføre en betydelig administrativ lettelse for udlejer. Bestemmelserne foreslås ikke medtaget i en ny lejelov.

Af bemærkningerne til § 9.3 synes at fremgå, at professorene er af den opfattelse, at forbedringslejeforhøjelser under 81 kr. pr. m² i dag slet ikke skal varsles i de lejemål, der er omfattet af de gældende regler i boligreguleringslovens §§ 23 eller 24. Hvis dette er rigtigt, er det en misforståelse. Der er ikke nogen tvivl om, at selv små forbedringslejeforhøjelser skal varsles efter boligreguleringslovens § 27 og lejelovens §§ 58 og 59. Beløbsgrænsen har kun relation til huslejenævnets mulighed for at modsætte sig iværksættelse af forbedringen, jf. ovenfor. Der er således ikke tale om, at lejer får flere oplysninger efter forslaget end efter gældende ret, men som anført har de særlige varslingsregler ingen reel beskyttelsesfunktion.

2. Udvidelse af anvendelsesområdet for tilbud om erstatningsbolig

Reglerne i boligreguleringslovens § 25 om erstatningsboliger, der finder anvendelse, hvis en planlagt forbedring vil udløse lejeforhøjelse, der sammen med andre forbedringsforhøjelser for forbed-

ringer gennemført indenfor de seneste 3 år vil blive på mere end 160 kr. pr. m² (2006), gælder i dag kun for regulerede lejemaal og for småhuse med mere end 3 lejligheder på varslingstidspunktet. Reglerne foreslås opretholdt og udstrækkes til at gælde for alle lejemaal.

Desuden videreføres den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1-3, i forslagets § 9.5. Bestemmelsens stk. 1 indebærer, at reglerne om forhåndsgodkendelse og reglerne om erstatningsbolig ikke finder anvendelse, hvis "forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, ..." Den praktiske virkning heraf er, at den rækkefølge hvori forbedringer udføres kan få afgørende betydning for retsstillingen.

Et eksempel kan illustrere dette:

Forbedringer inden for en 3-års periode	Tilbud om erstatningsbolig	Ikke tilbud om erstatningsbolig
Lovpåbudt arbejde	15	
Andre arbejder	150	150
Lovpåbudt arbejde		15
Sum	165	165

Som det fremgår, er der i de to tilfælde udført arbejde for samme beløb, men kun i det ene tilfælde har lejer krav på erstatningsbolig.

Lejers interesse i at undgå voldsomme lejestigninger er det samme uanset baggrunden for en forbedring. Økonomisk kan det også være u hensigtsmæssigt at skille lovpåbudte forbedringer ud fra et samlet projekt og udføre disse efterfølgende. Løsningen er en ændring af reglen, sådan at forbedringer omfattes af § 9.5, stk. 1, under alle omstændigheder holdes udenfor beregningen af, om der er pligt til at tilbyde erstatningsbolig, uanset rækkefølgen af arbejderne.

Særreglen i boligreguleringslovens § 29, stk. 2, om lejeforhøjelse på grundlag af optagne lån indenfor en beløbsgrænse på 15 kr. pr. m² bevares. Hvis bestemmelsen skal bevares, bør der indføres konjunkturregulering af satsen.

3. Enklere lejevarsling

Reglerne om beregning og varsling af lejeforhøjelse er skrevet sammen i §§ 9.2 og 9.3. Her er det bemærkelsesværdigt, at det ikke skal være en betingelse for lejeforhøjelse, at udlejer først har givet en eventuel beboerrepræsentation adgang til at ytre sig om de planlagte forbedringer, eller at han i øvrigt har inddraget den i forløbet.

De gældende bestemmelser om høring af beboerrepræsentationen har reelt ikke anden funktion end at være en fælde for udlejere, der ikke er opmærksomme på bestemmelserne. Således er det ikke en betingelse, at udlejer tillægger beboerrepræsentationens eventuelle ytringer nogen vægt, men har han ikke givet den chancen for at ytre sig, kan han ikke få lejeforhøjelse. Det kan kun bifaldes, at en bestemmelse, hvis hovedindhold er at afskære en ellers berettiget forhøjelse som følge af en reelt betydningsløs procedurefejl, foreslås fjernet.

Varslingsproceduren reguleres i forslagets § 9.3, der i vidt omfang svarer til lejelovens § 59. Bestemmelsen om, at formelle fejl ved varslingen medfører ugyldighed, er ikke medtaget, idet den

foreslås erstattet af en straffebestemmelse i kapitel 17, der i modsætning til den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 29 a kommer til at gælde for alle forbedringer.

For regulerede lejemåls vedkommende medfører forslaget, at varsling ikke længere skal ske efter reglerne om omkostningsbestemt leje med de krav, der findes i disse regler. Da der samtidig foreslås forenklinger med hensyn til varsling af omkostningsbestemt leje, er forskellen på de to varslingssystemer ikke så markant som efter gældende ret, men det er klart en forenkling, at alle forbedringsforhøjelser kan varsles efter samme regel.

En eventuel beboerrepræsentation har efter forslaget kun en rolle i relation til indsigelse, idet beboerrepræsentationen som hidtil skal kunne gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne. Forslaget løser ikke tvivlen, om hvorvidt den enkelte lejer også selv kan gøre indsigelse i ejendomme med beboerrepræsentation. Dette kunne med fordel tydeliggøres, fx sådan at beboerrepræsentationens kompetence begrænses til fællesforbedringer, hvor den så til gengæld udelukker lejers egen indsigelse efter en model svarende til reglen ved varsling af omkostningsbestemt leje. Man kunne også indsætte en bestemmelse om, at der samtidig med varslingen skal sendes en oversigt over de enkelte lejeres forhøjelser til beboerrepræsentationen, der herved kan få et bedre grundlag for at vurdere, om der skal gøres indsigelse.

Når der rettidigt gøres indsigelse, skal udlejer som hidtil indbringe sag for huslejenævnet. Det gælder dog ved indsigelser mod en lejeforhøjelse, der er forhåndsgodkendt af nævnet. Her må lejer selv indbringe sag (og betale gebyret). Denne bestemmelse findes i § 9.1, stk. 3, hvortil der henvises fra § 9.3, stk. 5. Bestemmelsen bør overføres til § 9.3, således at henvisningen undgås.

Bestemmelsen om, at huslejenævnet kun kan ændre den forhåndsgodkendte lejeforhøjelse, hvis forholdene er ændret, findes både i § 9.1, stk. 3, og i § 9.3, stk. 6. Der vindes noget i klarhed ved at gentage bestemmelsen, der naturligt hører hjemme i § 9.3.

Kapitel 10 – Lejerens ensidige installationer og forbedringer

Her er samlet de gældende regler om lejers installations- og skiltningsret samt reglerne om lejers råderet. Der foreslås ingen ændring i omfanget af lejers forandringsret, men der foreslås indført nogle krav til lejer i forbindelse med gennemførelse af sådanne arbejder.

I forhold til sædvanlige installationer, antenner og elektroniske kommunikationstjenester foreslås, at lejer skal varsle arbejdet 6 uger før installeringen gennemføres. Herved får udlejer en reel mulighed for at forholde sig til lejers planer og sige nej, hvis han er berettiget til det, eller til at gøre sin indflydelse gældende med hensyn til den konkrete udførelse.

Forslaget kan ses i sammenhæng med § 2.9, der giver parterne adgang til allerede ved lejekontraktens indgåelse at aftale de forandringer de hver især har planer om indenfor de første 3 år af lejeperioden. Den lejer, der ønsker at foretage installationer hurtigere end 6 uger efter kontraktindgåelsen, må sikre sig aftale herom.

Allerede i dag er der retableringspligt med hensyn til antenner, og denne bestemmelse foreslås ikke ændret, ligesom der ikke foreslås indført nogen retableringspligt vedrørende elektroniske kommunikationstjenester.

I § 10.2, stk. 2, foreslås, at udlejer – hvis han vil kræve retablering af sædvanlige installationer ved lejers fraflytning – skal fremsætte krav herom senest 6 uger efter at have modtaget lejers varsel om foretagelse af installationerne. Herved sættes lejer i stand til at afgøre, om han trods retableringspligten ønsker at gennemføre installationen.

Efter gældende ret er det ikke klart, om lejer har retableringspligt ved sædvanlige installationer som fx vaskemaskiner. Lejelovens § 98, stk. 1, 2. pkt., må sammenholdt med en modsætnings slutning fra § 99, stk. 2, forstås sådan, at lejer har retableringspligt. Heroverfor står imidlertid, at det daværende By- og Boligministerium i tjeklisten til erhvervslejeloven anførte, at der som udgangspunkt ikke er retableringspligt.

Der savnes en klar regel på området, som bør gå ud på, at der er retableringspligt som modstykke til udlejers pligt til at affinde sig med, at lejer kan gennemføre installationer mod udlejers ønske. Uden retableringspligt påtvinges udlejer enten retableringsomkostninger eller fremtidige vedligeholdelsesudgifter på installationen.

§ 10.3 om lejers råderet er omstruktureret i forhold til lejelovens § 62 a. Lejers forudgående anmeldelse af arbejderne skal fremover ske *skriftligt*, og der indføres et 6-ugers varsel. Desuden indføres krav til indholdet af lejers meddelelse. Den skal indeholde oplysning om, at lejer ønsker godtgørelse for arbejderne ved fraflytning, oplysning om arbejdernes art og et overslag over udgifterne.

Konsekvensen af manglende oplysning om godtgørelseskravet vil efter forslaget være, at lejer ikke har ret til godtgørelse ved fraflytning. Tilsidesættelse af de øvrige indholds krav vil alene medføre, at udlejer kan modsætte sig gennemførelse af arbejderne. Dette forhold kan lejer derfor reparere ved at sende en ny og korrekt meddelelse.

De nye krav er væsentlige for udlejers bedømmelse af de påtænkte forandringer og muligheden eller behovet for at modsætte sig disse. De er derfor rimelige. Det kan indvendes, at lejer kan lide retstab som følge af ukendskab til reglerne. Det kan imidlertid ikke medføre nogen skuffelse for lejer, at han ikke får godtgørelse for forbedringer, som han har udført uden kendskab til reglerne, og indholdsmangler kan bortset fra kravet om godtgørelse afhjælpes ved en ny meddelelse.

I forbindelse med arbejdernes afslutning foreslås i stk. 6 indført fristregler. Forbedringen anses for udført senest 6 måneder efter udløbet af udlejers frist til at protestere mod arbejdernes udførelse. Herved undgås, at der længe efter arbejdernes afslutning opstår tvist om ibrugtagningstidspunktet af hensyn til beregning af godtgørelsen. Som bestemmelsen er formuleret er der tale om en absolut frist, der ikke kan forlænges, selv om arbejderne bevisligt ikke er afsluttede ved fristens udløb.

Formålet med bestemmelsen vil kunne opnås med en formodningsregel, således at et senere ibrugtagningstidspunkt kan danne grundlag for godtgørelsesberegningen, hvis lejer kan dokumentere, at arbejderne først er afsluttet på dette senere tidspunkt. Under alle omstændigheder bør man afklare forholdet til stk. 10, 2. pkt., der bestemmer, at ibrugtagningsdatoen skal påtegnes lejekontrakten umiddelbart efter ibrugtagningen.

Der foreslås også en frist for lejers dokumentation af forbedringsudgiften. Denne frist er på 9 måneder efter udlejers indsigelsesfrist. Virkningen af en fristoverskridelse er, at lejer mister sit godtgørelseskrav. Her er tale om en vanskelig afvejning af hensynene til henholdsvis lejer og udlejer. Det er en alvorlig konsekvens, at lejer mister hele sit godtgørelseskrav ved en måske beskedne fristover-

skridelse. Hensynet til udlejer taler derimod for, at han så hurtigt som muligt ved, hvilke eventualforpligtelser der skal optages i regnskabet.

Kapitel 11 – Lejeforholdets varighed og opsigelse

Kapitlet svarer til lejelovens kapitel XIII med enkelte udeladelser. Der er foretaget omstruktureringer, der skal gøre bestemmelserne mere tilgængelige.

Bestemmelserne om ekspropriation, er ikke taget med, da de ikke vedrører forholdet mellem lejer og udlejer.

Heller ikke bestemmelserne om opsigelseserstatning til erhvervsbeskyttede lejere er taget med. Der henvises i stedet til erhvervslejelovens §§ 62 og 66. Her burde § 67 tages med.

Bestemmelserne om tidsbegrænsning indeholder ingen realitetsændringer.

1. Lejerens opsigelsesret

Der er ingen realitetsændringer bortset fra et krav om, at lejers opsigelse skal være skriftlig.

For overskuelighedens skyld er opsigelsesvarslets længde indsat i bestemmelsen. Opsigelse skal ske til "den første i en måned, der ikke er dagen før en helligdag" Det er givetvis utilsigtet, at ordet "hverdag" ikke er kommet med. Bestemmelsen bør ændres, sådan at lejer skal fraflytte den første, på samme måde som det foreslås ved udlejers opsigelse, og som det er tilfældet ved erhvervslejemål.

Bestemmelsen om ægtefællesamtykke er ikke taget med, da den hører hjemme i lov om ægteskabets retsvirkninger.

2. Udlejerens opsigelsesret

Bestemmelserne er gjort mere overskuelige med afsnitoverskrifter og ved at opsigelsesbegrænsninger og varsler reguleres sammen med hver enkelt opsigelsesgrund. Bestemmelserne om form- og indholds krav, indsigelser og flyttedag er samlet i §§ 11.10-11.12, og bestemmelsen om opsigelsesadgang ved lejers død er placeret i § 11.13. Afsnittet er struktureret sådan, at opsigelsesgrundene er ordnet efter opsigelsesvarslets længde.

Opsigelse til udlejers egen brug

Opsigelse til udlejers egen kræver et opsigelsesvarsel på et år. Derfor er alle bestemmelserne om opsigelse med denne begrundelse samlet i § 11.4.

Der foreslås kun en enkelt ændring, nemlig i kravene til opsigelse af ejerlejligheder.

Her er det allerede efter lejelovens § 84, litra d, en betingelse, at lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder og at lejer er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed og kan opsiges, hvis udlejer selv vil benytte det lejede. Det foreslås, at udlejer yderligere skal kunne opsiges, hvis han selv beboede lejligheden ved lejeaftalen indgåelse. Da der stilles de samme krav til oplysning om at lejemålet er en ejerlejlighed og om opsigelsesadgangen, er der kun tilsyneladende tale om en ændring i opsigelsesadgangen, og tilføjelsen bør udgå.

Professorene udtaler i bemærkningerne, at der er behov for yderligere forenklinger i reglerne om opsigelse af ejerlejligheder, og antyder, at dette kunne ske fx ved en fjernelse af bestemmelsen i forslaget § 11.4, stk. 2, litra a, 2. pkt. Denne bestemmelse fastslår, at udlejer ikke kan opsiges leje- ren af en ejerlejlighed, som han ikke selv har beboet, medmindre lejeaftalen er indgået før 1. juli 1986. Forslaget lægger til grund, at lejere af ejerlejligheder ikke har bytteret som følge af en lov- ændring i 1989. Det er ikke korrekt, hvilket også fremgår forudsætningsvis af lejelovens § 73, stk. 6 (og lovforslagets § 14.5, stk. 5). Fejltagelsen er forståelig, da bytteadgangen ved den nævnte lov- ændring blev indskrænket, således at der ikke længere kunne byttes med andelshavere og *ejere*.

I bemærkningerne overvejes sammenskrivning opsigelsesbegrænsningerne for ejerlejligheder i en bestemmelse i stedet for i to, og det anføres, at dette vil give en teknisk kompliceret regel. Det er korrekt, at reglerne om opsigelsesbegrænsninger for ejerlejligheder er overordentligt komplicerede. Spørgsmålet er imidlertid, om det ikke er muligt at gøre bestemmelserne lidt mere overskuelige fx således at stk. 2 indeholder alle fællesbegrænsninger og et nyt stk. 3 indeholder de særlige begræns- ninger for ejerlejligheder. Disse kunne så opsættes i punktform på samme måde som begrænsnin- gerne i stk. 2.

Endelig bør det overvejes at revidere forslaget § 11.4, stk. 2, litra a, således at betingelsen i 1. pkt. kommer til også at gælde værelser. Dette kan ske meget enkelt. Tilsvarende kan ordene ” – ved opsigelse af en lejer af en beboelseslejlighed –” udgå i litra b, således at vurderingen principielt bliver den sam- me for lejligheder og klubværelser. De accessoriske enkeltværelser vil som hidtil kunne opsiges efter den særlige regel, der i forslaget findes i § 11.8. Også i litra f og g og i stk. 3 kan overvejes en ændring af udtrykket ”lejlighed” til ”lejemål”.

Opsigelse af lejere i tofamiliehuse

Bestemmelsen om opsigelse af lejere i tofamiliehuse findes i forslaget § 11.5, der ifølge bemærk- ningerne ikke indeholder realitetsændringer. Formuleringen er ændret for at præcisere, at kravet om, at udlejer skal bebo den ene lejlighed skal være opfyldt ved opsigelsen, men ikke nødvendigvis ved lejeaftalens indgåelse.

Der omtales to domme, der har fastslået, at kravet skulle være opfyldt ved lejeaftalens indgåelse. I den ene af de to domme boede udlejer ikke selv i den ene lejlighed ved opsigelsen. I lyset af de to domme må den ændrede formulering formentlig anses for en realitetsændring.

Spørgsmålet er, om den rigtige løsning ikke er, at bopælskravet skal være opfyldt på begge tids- punkter.

Opsigelse på grund af ombygning og nedrivning

Her er ingen realitetsændringer, men et tvivlsspørgsmål foreslås løst gennem en tilføjelse til be- stemmelserne om lejers ret til at få tilbudt en anden lejlighed. Tilføjelsen går ud på, at de lejere hvis lejeaftaler er indgået først har fortrinsret, hvis der er færre lejligheder end lejere, der har krav på tilbud.

Som anført ovenfor i tilknytning til § 7.8, stk. 5, bør det overvejes at genindføre opsigelsesadgangen også ved planlagte væsentlige ombygninger, der ikke skyldes ekspropriation eller ombygning til almene boliger. Hvis reglen kombineres med en bestemmelse om, at lejer efter ombygningen har krav på at få tilbudt den ombyggede lejlighed til den før opsigelsen gældende leje med tillæg af en

beregnet forbedringsforhøjelse (dvs. med en leje fastsat efter reglen svarende til boligreguleringslovens § 5, stk. 1), vil lejer i langt de fleste tilfælde ikke blive stillet ringere end ved en adgang til at kræve lejers midlertidige fraflytning. Opsigelse vil give en klar retsstilling.

Forskellen på de to "systemer" vil være, at udlejer ved et krav om midlertidig fraflytning formentlig er afskåret fra at foretage (væsentlige) forandringer af lejemålets identitet, mens han efter en opsigelse bl.a. vil kunne gennemføre hensigtsmæssige lejlighedssammenlægninger, -udvidelser eller opdelinger.

Som reglerne ser ud i dag, vil udlejer være afskåret fra at sammenlægge to meget små lejligheder uden badefaciliteter til en større moderne lejlighed, medmindre begge lejligheder er ledige. Det bør overvejes, om denne retsstilling stemmer med det samfundsmæssige behov for en opdateret boligmasse.

Herudover er der forskel på lejers muligheder for at få udlejers krav prøvet. En indsigelse mod opsigelse vil af udlejer skulle indbringes for boligretten, mens der i dag slet ikke er nogen mulighed for at lejer kan gøre indsigelse mod krav om midlertidig fraflytning. Efter forslaget skal lejer også kunne gøre indsigelse mod krav om midlertidig fraflytning, men en sådan sag skal indbringes for huslejenævnet.

Opsigelse med anden begrundelse

I § 11.7 er samlet de øvrige opsigelsesgrunde, bortset fra opsigelse af accessoriske enkeltværelser, der er reguleret i § 11.8, og opsigelse når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, der er reguleret i § 11.9. Der foreslås ingen realitetsændringer.

Med henvisning til den valgte systematik havde det været rigtigt at bytte om på rækkefølgen af §§ 11.8 og 11.9, da § 11.9 ikke er relevant i værelseslejemålene, der efter § 11.8 kan opsiges uden begrundelse med kortere varsel end varslet efter § 11.9.

Kapitel 12 – Ophævelse af lejeaftalen

Kapitlet indeholder ingen realitetsændringer.

Der er medtaget en bestemmelse om lejers hæveadgang, der tydeliggør, at bestemmelserne om forsinkelse, fysiske mangler og retsmangler ikke er udtømmende.

Retsvirkningen af udlejers ophævelse findes nu i kapitel 13 om lejers fraflytning. Her er også medtaget en bestemmelse om, at lejer efter selv at have ophævet lejemålet straks skal fraflytte. Dette er i overensstemmelse med gældende ret.

Kapitel 13 – Lejerens fraflytning. Fraflytningstidspunkt

Kapitlet indeholder ingen realitetsændringer, bortset fra at bestemmelsen om udlejers indkaldelse af en eventuel beboerrepræsentation til fraflytningssyn er udeladt.

Kapitel 13 a – Udlejerens tabsbegrænsningspligt

Kapitlet indeholder kun en enkelt bestemmelse. Den fastslår, at udlejer altid ved fraflytning i utide eller ved ophævelse skal bestræbe sig på hurtig genudlejning for at begrænse tabet.

De gældende bestemmelser i lejelovens §§ 86 og 95 har ført til spekulationer over om, tabsbegrænsningspligten også gælder ved utidig fraflytning af et tidsbegrænset lejemål. Dette løser forslaget, og bestemmelsen findes nu kun et sted.

Kapitel 14 – Succession i lejeaftalen

Her samles alle regler om rettighedsovergang i relation til lejemålet, dvs. regler om lejeaftalens beskyttelse og regler om fremleje, bytte, død og sygdom samt skilsmisse, separation og samlivsophævelse. Der foreslås kun få realitetsændringer.

A. Succession på udlejersiden

Afsnittet svarer til lejelovens § 7. Bestemmelserne om tinglysning af lejeaftalen er ikke taget med, da disse regler findes i tinglysningsloven.

Som hidtil skal lejers krav for at være beskyttede mod en ny ejer eller andre rettighedshavere over ejendommen gøres gældende ved sagsanlæg senest et år efter lejers fraflytning. Der kan fx være tale om tilbagebetaling af depositum eller af for meget betalt leje.

Bemærkningerne diskuterer betimeligheden af et krav om tinglysning af stævningen, og det nævnes bl.a., at dette vil påføre lejeren en tinglysningsafgift på 1.400 kr., uanset at tinglysningen reelt sker i (en kommende) udlejers interesse.

Værdien af tinglysning af en stævning kan være stor, bl.a. til betryggelse af en købers stilling. Derfor bør spørgsmålet overvejes på ny. Tinglysningskravet er indført i erhvervslejeloven, uden at dette så vidt vides har givet anledning til problemer.

Problemet med tinglysningsafgiften kan løses enten gennem en afgiftsfritagelse for tinglysning af stævninger til opfyldelse af et tinglysningskrav, eller ved at lejer tager tinglysningsafgiften med i sit krav på dækning af sagsomkostninger, hvis han vinder sagen.

B. Succession på lejersiden

Her er samlet de gældende regler om fremleje, bytte, død og sygdom samt skilsmisse, separation og samlivsophævelse. Der foreslås kun få realitetsændringer. Reglerne om beboermaksimum er generelt ikke taget med.

1. Fremleje

Der foreslås ikke realitetsændringer.

Afsnittet vedrører alene betingelserne for lejers ret til fremleje, idet lejers hæftelse for fremlejetage-rens handlinger er overført til de relevante bestemmelser. Bestemmelsen om ægtefællesamtykke er udeladt, da den hører hjemme i lov om ægteskabets retsvirkninger.

Det kunne overvejes at harmonisere bestemmelsen i § 14.3, stk. 2, litra a (13 beboelseslejligheder) med bestemmelsen i § 14.5, stk. 2, litra a (7 beboelseslejligheder). Forskellen på de to grænser er formentlig en historisk lapsus. Der er ingen god grund til, at kravene til ejendommens størrelse skal være anderledes ved fremleje end ved bytte.

Man kunne også overveje, om der er grund til at opretholde en regel, der ikke giver lejere af klubværelser adgang til fremleje.

2. Bytte

Her foreslås to realitetsændringer.

Udlejers frist for at søge forhåndsgodkendelse, hvis lejemålet skal gennemgribende moderniseres, forlænges til 3 måneder. Fristforlængelsen er velbegrundet, da det i praksis kan være vanskeligt for udlejer at nå at udarbejde projektmateriale og ansøgning indenfor en måned, navnlig hvis bytteønsket fremkommer i en ferieperiode. Et alternativ til en frist på 3 måneder kunne være en 6-ugers frist med tillæg af juli måned.

I stk. 7 bestemmes, at udlejer – hvis han vil foretage arbejder i lejligheden i forbindelse med byttet – skriftligt skal oplyse lejeren om, hvornår indflytning kan ske. Bytteparterne sættes herved i stand til at vurdere, hvor længe en af dem skal finde en midlertidig bolig. I praksis er udlejer uden indflydelse på sagsbehandlingstiden i forbindelse med en eventuel sag om forhåndsgodkendelse, og oplysningskravet bør derfor blødes lidt op, så udlejer blot skal oplyse et forventet indflytningstidspunkt.

Som ved fremleje foreslås bestemmelsen om ægtefællesamtykke ikke taget med.

For at undgå de mange situationer, hvor udlejer påstår omgåelse, vil det være hensigtsmæssigt at udvide udlejers ret til at modsætte sig et bytte til situationer, hvor den tilflyttende lejer ikke har boet i sin lejlighed i 3 år.

Byttebestemmelsen er ikke opbygget helt logisk. Følgende rækkefølge foreslås: Stk. 1, stk. 2, stk. 5, stk. 7, stk. 3, 1. halvdel af stk. 4 (kan evt. indskrives i stk. 3), stk. 6 og endelig en bestemmelse om lejers fortrydelsesret gående ud på, at lejer indtil byttet er gennemført i forhold til udlejer er berettiget til at tilbagekalde sit bytteønske.

Forslagets § 14.6 er en uændret videreførelse af lejelovens § 74. Stk. 2 kunne flyttes til andelsboligforeningsloven, og stk. 3 er overflødig, hvis det i den foreslåede § 1.5 fastsættes, at § 14.5 ikke kan fraviges til skade for lejeren.

3. Lejers død, sygdom m.v.

Afsnittet indeholder en sammenskrivning af lejelovens § 75, stk. 1-3 og § 76, uden realitetsændringer.

Bestemmelserne om lejers død bør revideres, således at ægtefællens ret til at fortsætte lejemålet betinges af, at der har bestået et samliv mellem ægtefællerne op til dødsfaldet. Alternativt bør der i stk. 2 gives en husstandsfølge fortrinsstilling i forhold til en ægtefælle, der ikke boede sammen med lejer ved dennes død.

Det bør overvejes, om den omstændighed at lejer var gift stadig skal afskære livsarvingers og svigerbørns ret efter stk. 3, hvis der ikke var samliv mellem ægtefællerne ved lejers død, eller hvis ægtefællen ikke vil fortsætte lejemålet.

Der bør ske en afklaring af forholdet mellem stk. 2 og stk. 3, da udlejer ikke er forpligtet til at acceptere, at en husstandsfælle bliver boende i lejligheden, mens en anden fortsætter virksomheden i erhvervsdelen af et blandet lejemål.

4. Lejerens skilsmisse, separation m.v.

Afsnittet indeholder en sammenskrivning af lejelovens §§ 77, 77 a og 78 uden realitetsændringer.

Der er kun medtaget den del af reglerne, der vedrører forholdet mellem udlejer og lejer/dennes ægtefælle eller samlever. Bestemmelser om løsning af tvister mellem lejer og dennes ægtefælle/samlever henvises til anden lovgivning, fx lov om ægteskabets retsvirkninger.

Kapitel 15- Beboerrepræsentation

Forslaget indfører som noget nyt en formålsbestemmelse til styrkelse af samarbejdet mellem beboerrepræsentationen og udlejer gennem en øget oplysningspligt for udlejer. Alle ikke sanktionerede bestemmelser afskaffes. Derudover afskaffes lejelovens § 66. Forslaget står i sammenhæng med nye regler for varsling af forbedringsforhøjelser.

Beboerrepræsentationens kompetence i relation til udlejers dispositioner om en ejendoms indretning og benyttelse, er formentlig et kernepunkt i dialogen mellem organisationerne når det gælder indholdet af en fremtidig boliglejelov. Tilknytningen mellem lejer og lejerorganisation sker i hovedsagen gennem en beboerrepræsentation. En aktiv beboerrepræsentation er således et "kernemedlem" hos lejerorganisationerne. Tilslutningen til lejerorganisationerne i form af medlemskab er i dag procentuel ganske beskedent. Tilknytningen til et bestemt politisk parti, for flere lejerorganisationers vedkommende, har næppe fremmet styrkelsen af organisationernes medlemsskare.

I jo højere grad beboerrepræsentationen udstyres med indflydelse i beslutningsfasen hvad angår ejendommens forhold, i jo højere grad vil der være anledning til at søge sammenhold og faglig rådgivning hos relevante organisationer. Et enkelt sted i landet er en lejerorganisation så fremtrædende, at det har betydet dannelse af et politisk parti med repræsentation i det lokale byråd.

Anlægges et perspektiv som det svenske, hvor organisationerne på begge sider af bordet har betydelig tilslutning, ser man hvordan fremtidens lejedannelse kan tage sig ud, nemlig baseret på gensidig forhandling og med ganske få tvister for nævn og domstole.

Det har ikke ligget for at foreslå en lovmæssig udvidelse af beboerrepræsentationens indflydelse. Tværtimod går forslaget i retning af at fjerne alle "bør-bestemmelser", men fastholde beboerrepræsentationens kompetence på det nuværende kerneområde, nemlig varsling af lejereguleringer. En markant nyskabelse er indførelse af en formålsbestemmelse, der skal give incitament til en fornuftig dialog parterne i mellem. Her har man valgt at afholde sig fra at lovgive om samarbejde, men i stedet pege på værdien af et samarbejde.

Forslaget indeholder derfor ikke et katalog over yderligere kompetencer for en beboerrepræsentation, selv om man sagtens kan tænke sig sådanne merkompetencer bygget op omkring udlejers udvi-

dede oplysningspligt overfor den enkelte lejer, jf. ovenfor kapitel 2. Begrænsningen er på den ene side ejerens grundlovssikrede rettigheder og på den anden side det faktum, at en (øget) lejerindflydelse aldrig kan være forbundet med et økonomisk ansvar for de (fælles)beslutninger, der træffes. Mellem disse poler må det, som nævnt i forordet, overvejes om adfærdsregulering for udlejer og lejer bedst sker gennem lovgivning eller via pædagogisk, fornuftigt tilrettelagt organisations(sam)arbejde.

Tanker om merindflydelse i mere bastant form må uomgængeligt kobles til krav om, at beboerrepræsentationen udspringer af en flertalsbeslutning blandt samtlige lejere og ikke kun et flertal (eller som i dag halvdelen) af de fremmødte på beboermødet. Mødedeltagerne vil næsten altid udgøre et (ekstremt) mindretal af det samlede antal beboere i ejendommen.

Forslagets § 15.1 er en stort set uændret videreførelse af lejelovens § 64. Derudover rummer forslaget en ny regel om handlepligt for en bestående beboerrepræsentation. Denne skal senest den 1. maj skriftligt meddele udlejer, hvilke lejere der er valgt som beboerrepræsentanter. Derved sættes udlejer i stand til at varsle adækvat uden yderligere undersøgelser. Tidspunktet den 1. maj er valgt under hensyn til hvornår valg af beboerrepræsentation skal finde sted ifølge bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997, § 7. Gives ingen sådan meddelelse kan udlejer gå frem efter de regler, der gælder for ejendomme uden beboerrepræsentation. Om fristerne er ganske hensigtsmæssige i et sædvanligt varslingsforløb kan altid overvejes.

Forslagets § 15.2 indeholder den omtalte formålsbestemmelse, som understregning af beboerrepræsentationens karakter af et redskab til styrkelse af samarbejdet parterne imellem. Forslaget afskaffer, som konsekvens heraf, alle usanktionerede bestemmelser.

I forlængelse af udlejers udvidede oplysningspligt, **jf. ovenfor side XX** sikres beboerrepræsentationens adgang til alle væsentlige oplysninger knyttet til ejendommens drift, vedligeholdelse og forbedring. Det pålægges parterne at indgå aftale, der nærmere specificerer omfanget af oplysningspligten. Indgås der ikke aftale gælder forslagets § 15.2, stk. 3, som et minimum af forpligtelse for udlejer.

Udviklingen vil forhåbentlig vise udlejernes forståelse for værdien af samarbejde til lettelse af de opgaver og forpligtelser i øvrigt der påhviler udlejer, og til gavn for ejendommens lejere. Et demonstreret velfungerende samarbejde kan formentlig overflødiggøre yderligere lovgivning på området. Det er derfor for tidligt at tænke på at indføre et mere omfattende sanktionssystem til befordring af øget beboerrepræsentationsindflydelse. Lovgiver kan næppe fremme dette. Det skal ske ved at nye holdninger til værdien af samarbejde og dels respekt for lejere som aftalepartnere gror frem. Vi henviser til forordets bemærkninger herom.

Forslaget afskaffer lejelovens § 66. Bestemmelsens stk.1 om 3 ugers- ytringsfristen for beboerrepræsentationen er en ren "fælde", som nogle udlejere træder i, og som skåner lejere mod en forbedringsforhøjelse så længe de sidder på lejemålet. Reglen er urimelig og afskaffelsen skal ses som led i smidiggørelse af varslingsystemet ved forbedringer, jf. **ovenfor side ZZ**.

Forslagets § 15.3 er en uændret videreførelse af lejelovens § 66a, dog at indeksregulering af beløbsgrænsen erstattes af en konjunkturregulering, jf. **side åå**.. Også lejelovens § 67 videreføres uændret. Beboerrepræsentationens partsbeføjelser ved tvister for huslejenævn præciseres i forslaget. Huslejenævnets afgørelser har retskraft for beboerrepræsentationen når denne er part, og da tillige for samtlige lejere. Partsbegrebet omtales nærmere neden for under forslagets § 16.14.

Kapitel 16 - Huslejenævn

Med baggrund i den forestående domstolsreform foreslås det at nævnene fordeles som retskredsene. Faglige krav til nævnsmedlemmer og sagkyndige ved retterne skærpes væsentligt. Nævnenes arbejdsform præciseres og kompetencen udvides væsentligt. Der kan tilforordnes sagkyndige til nævnene. Nævnenes begrundelsespligt tydeliggøres. Der sættes fokus på tvistens overgang fra nævn til domstole.

Forslaget er påvirket af debatten om domstolsreformen. Den forventede reduktion i antallet af retskredse, og søsætning af kommunalreformen, bevirker, at antallet af huslejenævn reduceres fra de nuværende 135 nævn til, efter forslaget, ét nævn for hver retskreds. Forslaget griber ikke alene ind i lejelovene, men på dette sted også i retsplejeloven. Retsplejelovens § 21 a, stk. 3 foreslås ændret med henblik på udpegning af ”sagkyndige” til at medvirke i boligsager. Samtidig udgår begreberne ”læggdommere” og ”boligretter”. Vi har i forordet knyttet kommentarer til betydningen af en klargøring af nævnenes procesform og en øget faglighed blandt nævnsmedlemmer og sagkyndige dommere.

Reduktionen af antallet af huslejenævn er et selvstændigt gode, da dette indebærer, at det enkelte nævn kan opbygge tilstrækkelig erfaring og tilknytte et sekretariat, med betydelig juridisk ballast. Desto større nævn der oprettes jo flere sager får det enkelte nævn. Det vil tiltrække kvalificerede kandidater, der vil påtage sig arbejdet. Også ensartetheden i afgørelserne fremmes utvivlsomt gennem forslaget. Da parter uhyre sjældent giver møde for et nævn er der ikke samme hensyn at tage til sagens parter som ved en domstolsbehandling. ”Lokalkendskabets” betydning er nok noget overdrevet. Nævnsmedlemmernes måske øgede kørselsbehov hører til kredsen af praktiske forhold, der blot skal løses.

Såfremt nævnenes geografiske område defineres svarende til den kommende byretsretsinddeling opstår der behov for et centralt organ, der afløser kommunernes udpegning af medlemmer til nævnet, bortset fra formanden. Der stilles derfor forslag om oprettelse af et ”Huslejeråd”. Den nærmere sammensætning og kompetence beskrives i forslaget. Udpegning foretages af socialministeren. Organisationernes indflydelse i forbindelse med udpegning af andre nævnsmedlemmer end formanden ændres ikke. Derimod skærpes det faglige krav til medlemmerne, som skal have ”et indgående og tidssvarende praktisk kendskab til husleje forhold”. Formanden skal opfylde betingelserne for at være dommer, og kan således være eneste jurist. Såfremt nævnskredse og byretskredse gøres sammenfaldende kan der være grund til at overveje at udpege advokater og universitetslærere til nævnsformænd i videre omfang end i dag, også uanset at byretterne efter reformen alle steder kommer til at bestå af flere dommere.

I den forbindelse bemærkes, at forslaget indebærer at Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn nedlægges. Da nævnsafgørelser fortsat ikke er umiddelbart eksigible betragtes ankenævnets funktion som en overflødig ”mellestation”. Vi ønsker at medinddrage det forhold i den endelige overvejelse, at ankenævnets afgørelser undertiden er så springende, at det kan være svært at opfatte ankenævnets virksomhed, som det ankenævnet blandt andet er tænkt til: at yde vejledning for de københavnske huslejenævn. I lejeværdisager medfører polariseringen omkring lejer- og udlejerinteresser i ankenævnet, at afgørelser ofte træffes af formanden for nævnet, eller med formandens stemme som den afgørende. Hvorvidt ankenævnet bidrager til at begrænse antallet af sager, der indbringes for Københavns Byret, er vanskeligt at skønne over. I hvert fald forekommer der i sager, der

faktisk indbringes for Københavns Byret, en overvægt af tvister, hvor ankenævnet har delt sig i to eller tre vota (udlejer- og lejerrepræsentanter samt formanden).

Forslagets § 16.4 rummer en indberetningspligt for nævnene. Disse skal indgå i en årsberetning, der udgives af socialministeriet. Et længe næret ønske om indsigt i afgørelsespraksis opfyldes med forslaget.

Af måske større interesse er forslagets tanker om nævnets fremtidige kompetence og sagsbehandlingen ved nævnet.

I § 16.5 gøres nævnet kompetent til at behandle alle tvister i lejeforhold omfattet af forslaget, som det vil erindres, indskrænker sig til at regulere det indbyrdes forhold mellem parterne. Gyldigheden af udlejers (ubetingede) ophævelse og opsigelse skal dog fortsat kun kunne prøves af domstolene. Udvidelsen af kompetencen medfører blandt andet, at nævnet kan tage stilling til økonomiske krav parterne i sagen har mod hinanden, fx udlejers krav på istandsættelse ved fraflytning, og lejers krav på tilbagebetaling af depositum. Større sikkerhed i afgørelserne opnås gennem muligheden for at tilknytte ingeniør- eller arkitektfaglig sagkundskab til nævnene (§ 16.2. stk. 6).

Huslejenævnet kan afvise en sag, hvis tvisten på grund af bevisernes art og omfang, ikke skønnes egnet til nævnsbehandling (16.5. stk.3).

En vigtig nyskabelse rummes i forslagets § 16.6, hvorefter domstolene "efter påstand" skal afvise en sag, såfremt den kunne være indbragt for et huslejenævn. Der åbnes således adgang til konkret at aftale overspringelse af nævnene, hvilket kan have gode grunde for sig hvis sagen f. eks. rummer principielle spørgsmål eller angår store værdier. Det skal dog ikke være muligt, at indgå forhåndsaftale mellem udlejer og lejer herom. Retsplejerådets opfattelse af udlejer som "den stærke part" og lejer som den "svage part" stikker hovedet frem, og helt overensstemmende med traditionel opfattelse. Hvis nævnet ikke færdiggør sagen inden en bestemt frist kan parterne, som i dag, gå direkte videre til domstolene. Fristerne for nævnets sagsbehandling er samtidig gjort mere fleksible.

Forslagets § 16.7-12 indeholder præcisering af sagsbehandlingsformen ved nævnene. Forslaget forudsætter, at kravene i en række forvaltningslove efterleves. I forslaget beskrives alene den snævre lejeretlige tilgang til nævnsarbejdet. Det er fundet overflødigt, at lejeloven skal indeholde henvisninger hertil. Nævnene skal iagttage de generelle forvaltningsretlige spilleregler, uanset de ikke fremgår udtrykkeligt af lejeloven.

I kort skitse drejer det sig om følgende lovbestemmelser:

I henseende til selve afgørelsesbegrebet spiller sondringen mellem afgørelser og processuelle beslutninger en rolle. Der træffes mange procesledende beslutninger, som ikke er afgørelser i forvaltningslovens forstand. Eksempler fra nævnenes arbejdsområde er afgørelse af om en person har partsstatus, beslutning om, at der skal ske realitetsbehandling af sagen, om at genoptage en sag eller beslutning om, hvilke oplysnings- skridt, der skal tages.

En afgørelse i forvaltningslovens forstand foreligger derimod hvis nævnet afviser en sag på grund af bevisets stilling, hvis nævnet mangler kompetence, eller hvis der sker afvisning af en anmodning om genoptagelse. Reglerne om partshøring og begrundelsespligt gælder ikke for procesledende be-

slutninger, der ikke er afgørelser i den nævnte forstand. I overensstemmelse med regler for god forvaltningsskik bør der dog alligevel gives en (kort) begrundelse.

Partsbegrebet volder ikke mange problemer. Forslaget giver en præcisering af begrebet. Alene for så vidt angår tvister i forbindelse med forhåndsgodkendelse har der tidligere hersket tvivl om huslejenævnets partsstilling i forhold til en utilfreds udlejer, der har ønsket sag indbragt for domstolene. Domstolene har anset nævnet for part. Der er ingen lejerpart i disse sager. Dette fortjener nærmere overvejelse.

Officialprincippet, som behandles lige nedenfor indebærer, at en forvaltningsmyndighed har pligt til selv at oplyse sagen og dermed fremskaffe nødvendige og relevante oplysninger, fx om sammenligningslejemål. Princippet er beskrevet i Justitsministeriets vejledning til forvaltningsloven, pkt. 199. Princippet findes udtrykt i boligreguleringslovens § 40, stk. 2. Pligten til at skabe klarhed gælder også det retlige grundlag for en afgørelse. Der skal således også indhentes de nødvendige oplysninger for at nævnet kan vurdere hvilke lovbestemmelser, der finder anvendelse.

Nævnets egne oplysninger indgår naturligvis. Det er en ret og en pligt for nævnet. Den lige citerede bestemmelse i boligreguleringsloven giver adgang til at indhente oplysninger hos parten. Princippet om processuel skadevirkning er et generelt princip i forvaltningsretten og fremgår direkte af boligreguleringslovens § 42, stk. 2. Forslaget ændrer ikke ved disse bestemmelser.

Nævnet skal være opmærksom på reglerne om videregivelse af oplysninger mellem forvaltningsmyndigheder jf. forvaltningslovens kapitel 8. Det bemærkes, at huslejenævnet er ikke en del af den kommunale enhedsforvaltning, idet nævnet ikke er oprettet i medfør af kommunestyrelsesloven, men i henhold til boligreguleringsloven.

Inddragelse af andre private end parterne, typisk varmeregnskabsfirmaer, må ske via parterne, da boligreguleringslovens § 40, stk. 2 er en oplysningspligt for parten, ikke for andre private.

Forvaltningslovens § 19 om høringspligt gælder som en selvfølge.

Notatpligten i offentlighedslovens § 6 gælder kun i afgørelsessager,

Vejledningspligten følger af forvaltningslovens § 7. Nævnet må have pligt til at vejlede om tilgængelig praksis. Det gælder også selv om en part, typisk lejer, ikke er opmærksom herpå, og derfor ikke fremsætter ønske om vejledning.

Forslaget undgår som nævnt henvisning til flertallet af disse forvaltningsprincipper.

Efter forslaget § 16.8. afgør nævnet selv hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages, herunder især hvilke oplysninger der skal fremskaffes. Der skal foretages en konkret vurdering. Kun relevante oplysninger skal fremskaffes.

Som eksempel kan nævnes, at i sager om indsigelser mod varsling af omkostningsbestemt leje skal nævnet sikre at alle budgetposter, og ikke kun dem lejer eller beboerrepræsentationen har fået øje på, gennemgås og dokumenteres. Der foreligger sikkert forskellige opfattelser af udstrækningen af officialprincippet ved nævnene, men givet er det, at i jo højere grad nævnene pålægges pligt til af sig selv at påse overholdelse af ufravigelige regler, i jo højere grad reduceres betænkelighederne i

relation til yderligere forenklinger og reformer af lejedannelsen. Forslagets "Almindelige bemærkninger" indeholder en grundig gennemgang af sagsbehandlingsformen.

Nævnets vejledningspligt er ikke direkte medtaget, men fremgår som nævnt af forvaltningslovens almindelige regler. Nogen pligt til at mægle forlig omtales ikke, men burde overvejes. Det vil være et ofte nyttigt redskab, og adgangen hertil bør formentlig formaliseres i loven, især fordi nævnet som noget nyt kan opfordre parterne til mediation (16.10, stk.1).

Nævnets afgørelser skal begrundes, dog med den ekstra tilføjelse (forslagets § 16-11), at såfremt nævnet har lagt vægt på andre lejemål end det sagen angår, ved lejens fastlæggelse skal der oplyses herom. Kravet vil nok røkke ved nogle nævns årelange praksis med konkret at støtte afgørelsen på nævnsmedlemmernes egen indsigt. Medlemmernes "egen indsigt" står formentlig for fald som egentligt bevismiddel under en senere proces ved domstolene. Fagligheden skal i stedet understøtte gode og velfunderede kendelser. Lejedannelsen skal netop i stort omfang ske gennem en sammenligning med tilsvarende lejemål som det omtvistede. Forbavsende så sjældent det hidtil er forekommet, at nævnene har begrundet afgørelsen ved at inddrage konkrete sammenlignings- lejemål. Måske er forklaringen, at den gældende lov ikke tvinger til i begrundelsen at oplyse om hvilke konkrete sammenligningslejemål, der er indgået i nævnets overvejelser. Domstolene har svært ved at kigge nævnene "i kortene".

Skiftet fra nævn til domstolsbehandling betyder, at en udlejer eller lejer, der har fået medhold ved huslejenævnet med baggrund i nævnets "egen indsigt" omkring sagen (officialprincippet), på grund af bevisbyrdereglerne i den civile retspleje, skal ud og opstøve sammenligningslejemål. Som regel ved parten ikke hvilke sammenligningslejemål nævnet har haft i tankerne. Nævnenes oplysning til domstolene herom, som svar på parternes eller boligrettens spørgsmål, antager undertiden karakter af en "gemmeleg".

Forslaget følger i øvrigt nogenlunde den gældende retstilstand. Fristerne for nævnets arbejde har fået et eftersyn. Præklusionsreglerne i retsplejeloven berøres ikke. Såfremt man skulle bevare ankenævnet ville en præcisering af præklusionsregler i forholdet mellem nævn og ankenævn have været uomgængelig.

Her skal et enkelt forhold fremhæves. Der savnes i forslaget en bestemmelse om adgang til kontraanke inden for en vis frist regnet fra underretning om den anden parts indbringelse af tvisten for domstolene. Det er ikke tilfredsstillende, at en part, der anker dagen inden 4- ugers fristens udløb, efterlader modparten ude af stand til at formulere et krav, som måske går videre end nævnets afgørelse, men uden at sagen dermed gøres til en ny og anden sag, jf. fx U 1985.429V. Nævnets arbejde baseres netop ikke på et partsbehov for advokatbistand, tværtimod. På den anden side skal det ikke være muligt at omgå nævnet dér hvor det er 1. instans i en tvist.

Efter forslaget § 16.13 har indbringelse for domstolene som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Reglen svarer til den nugældende ordning. Man savner en adgang for domstolene til konkret at beslutte at tillægge indbringelsen opsættende virkning, især når der er tale om prøvelse af lejers krav om lejenedsættelse, som nævnet har givet lejer medhold i. I modsætning til lejers tilbagebetalingskrav, der er beskyttet mod enhver uden tinglysning og dermed reelt har 1. prioritets panteret i ejendommen, har udlejer ikke anden sikkerhed for et eventuelt tilbagebetalingskrav end mulighed for ophævelse af lejemålet ved manglende betaling. Der er derimod ikke behov for en generel regel om opsættende virkning ved indbringelse for domstolene inden for 14 dage. Nævnets afgø-

relser kan ikke eksekveres. I øvrigt ændrer forslaget ikke boligreguleringslovens § 42, stk.6, hvorefter en beslutning om iværksættelse af forbedringsarbejder, der ønskes prøvet ved domstolene, tillægges opsættende virkning..

En nævnskendelse er bindende for parterne såfremt afgørelsen ikke indbringes rettidigt. Der findes ikke i forslaget bestemmelser, der regulerer den processuelle succession på udlejer og lejersiden. Hvorvidt en lejer indtræder i den tidligere lejers retsstilling overfor udlejer ifølge en tidligere afgørelse dem imellem om det samme lejemål må afgøres efter civilprocessens regler. Forslaget medtager i § 14 de almindelige, i dag gældende, regler for succession (brugsrettens overgang). Under Folketingets behandling om stramning af reglerne for tvangsfratagelse af adgangen til at administrere sin egen ejendom drøftedes spørgsmål af lignende karakter, nemlig hvorvidt en ny ejer indtræder i den tidligere ejers "synderegister", således at forholdene på den faste ejendom bliver afgørende i henseende til opregning af antal tilsidesættelser af et nævnspålæg inden for det åremål, loven foreskriver.

Da forslaget alene regulerer den interne relation mellem lejeaftalens parter, forfølges spørgsmålet ikke.

Beboerrepræsentationens partsstilling afklares ved forslagets § 16.14. Beboerrepræsentationen kan være part ved domstolene gennem sagsanlæg, hvis den var part for huslejenævnet. Uanset om beboerrepræsentationen var part i huslejenævnsagen kan udlejer alene indbringe sag for domstolene mod de enkelte lejere. En retskraftig afgørelse i forhold til beboerrepræsentationen er også retskraftig for samtlige lejere. Om en ny lejer er bundet af en tidligere afgørelse er et spørgsmål der afgøres efter successionsreglerne, jf. ovenfor. Retsplejerådets overvejelser om "gruppesøgsmål" synes relevante for dette retsområde.

Kapitel 17- Straffebestemmelser

Forslaget lægger op til videre drøftelse af, hvorvidt straf er et mere hensigtsmæssigt middel end talrige ugyldighedsbestemmelser med henblik på at sikre en redelig ejendomsforvaltning.

Forslaget lægger op til drøftelse, om hvorvidt ugyldighedsbestemmelser i et vist omfang bør afløses af straffebestemmelser. Forslaget udvider området for strafbare lejelovsovertrædelser, fx hvor udlejer tilsidesætter oplysningspligten ved forbedringsforhøjelser, jf. forslagets kapitel 9.

Antager man at udsigten til straf, eventuelt koblet til fratagelse af adgangen til at administrere sin ejendom, som forebyggelsesmiddel vejer tungere end dette at frakende en varsling dens gyldighed, er forslaget en politisk drøftelse værd. "Forbrydelsen" er let at opdage og efterforske og en straf kan udmåles i forhold til forseelsens grovhed, hvorimod ugyldighed kan ramme urimeligt hårdt og især tilfældigt (udlejer opnår muligt fuld leje ved genudlejning, eller der kan varsles på ny).