

Modtaget i Ministersekretariatet
- 3 NOV. 2008

Velfærdsminister Karen Jespersen
Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

| | | |
|--|-----------|---------|
| <input type="checkbox"/> Modtaget fra ministeren | | |
| Givet til: | Behdl. | Orient. |
| <input type="checkbox"/> Dep.ch./Afd.ch. | | |
| <input type="checkbox"/> | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byt + leje | X | |
| <input type="checkbox"/> | | |
| Den 3 / 11 2008 | Min.sekr. | |

København, den 30. oktober 2008

Resultat af forhandlinger om forenkling af de private boliglejelove

De tre boliglejerorganisationer - BOSAM, Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation - og de to udlejerorganisationer - Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger - har som bekendt fortsat forhandlingerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Dette er sket dels på baggrund af det oprindeligt af daværende Socialminister i 2005 udmeldte kommissorium og dels på baggrund af den brevveksling, der resulterede i din svarskrivelse af 14. maj 2008, hvori du satte udgangen af oktober 2008 som frist for organisationernes afslutning af forhandlingsrunden.

Hermed fremsendes vedlagt en "enighedsliste" med 57 punkter, hvorom der er enighed mellem organisationerne.


Organisationerne anser forhandlingsresultatet som et samlet hele, og er enige om, at det vil udgøre et væsentligt fremskridt at få en ny sammenskrevet lejelov udarbejdet i overensstemmelse med listens punkter.


På den baggrund opfordrer de fem organisationer nu i fællesskab dig til at tage initiativ til udarbejdelse af et lovforslag, hvor enighedslistens punkter således bliver omsat til paragraf-forslag.

Organisationerne har som fælles forudsætning for de enkelte enighedspunkter, at der blandt de fem organisationer også kan konstateres enighed om det endelige lovforslag, færdigformuleret i paragrafform. Derfor vil vi anmode om at blive inddraget i en kort forhandlingsrunde om forslaget i paragrafform, før dette fremsættes som endeligt lovforslag.


De fem organisationer er endvidere enige om, at vedtager Folketinget et sådant lovforslag, så vil organisationerne naturligvis bakke lovgivningen op.

På de fem organisationers vegne


John Frederiksen
Formand
Ejendomsforeningen Danmark


Keld Frederiksen
Formand
Jydske Grundejerforeninger


Klaus Hansen
Formand
Lejernes LO


Jørgen Hemmingsen
Direktør
BOSAM


Bodil Kjærsum
Formand
Danmarks Lejerforeninger

Enighedsliste

29.10.2008

57 punkter, hvorom der er enighed mellem de fem organisationer.

Listens punkt-nummerering afspejler de numre som forskellige forslag løbende har fået i forhandlingerne. Derfor er der huller i nummereringen hvor forskellige forslag er blevet sammenlagt eller der ikke har kunnet opnås enighed.

Henvisningerne i parentes i slutningen af hvert punkt, angiver dato for opnået enighed, samt evt. referencer til det udkast til ministerie-"enighedslisten" der fik betegnelsen bilag 182, samt til mulighedsnotatet af 6.9.2007.

I mange tilfælde er der med enighedspunktet tale om væsentlige ændringer i forhold til de angivne referencer.

- A** Det fastsatte kommissorium for forhandlingerne er at nå frem til enighed om et forslag til forenkling af lejelovgivningen, uden at der med forslaget rykkes ved den økonomiske eller retsligt styrkemæssige balance imellem udlejerne og lejerne.
(Enighed d. 14.2.2008)
- B** De enkelte enighedspunkter forudsætter enighed om det samlede resultat, færdigformuleret i paragraf-form.
(Enighed d. 14.2.2008)
- 1** På områder, hvor der ikke kan opnås enighed, faldes tilbage på den nuværende retsstilling.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 1. Enighed d. 14.2.2008)
- 2** Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 2. Enighed d. 14.2.2008)
- 3** Kommunale beslutninger om, hvorvidt reglerne om omkostningsbestemt leje skal gælde i kommunen, medtages i en sammenskrevet lejelov, med indholdsmæssigt uændrede bestemmelser.
Boligreguleringslovens kap. VII om benyttelse af boliger overføres derimod ikke til en sammenskrevet lejelov, men samtlige bestemmelser i Boligreguleringsloven (BRL) kap. VII opretholdes i anden lovgivning. Dette kan f.eks. ske i form af at BRL bliver opretholdt, med disse bestemmelser som indhold.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 3. Enighed d. 14.2.2008)
- 4** Der medtages en henvisning til tvangsadministrationslovens bestemmelser i lejeloven.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 4. Enighed d. 14.2.2008)
- 5** Retten til at installere hjælpemidler efter servicelovens (§ 116 ?) udvides, så det fremgår, at også blandede lejemål er omfattet af ordningen.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 5. Enighed d. 14.2.2008)
- 6** Bekendtgørelsen om autoriserede blanketter lempes, så anvendelsen af blanketter, der udskrives af udlejeren, ikke begrænses af tekniske problemer med for eksempel ombrydning, når fremhævelseskrav og rækkefølge i den trykte, autoriserede blanket følges. Spørgsmålet om autorisation og blanketkrav tages op igen i en senere fase.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 6. Enighed d. 14.2.2008)
- 7** Bestemmelsen om forudbetalt leje præciseres, så det fremgår, at lejeren kan bo den forudbetalte leje op, men ikke depositum.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 7. Enighed d. 14.2.2008)

- 8 Lejelovens § 11, stk. 1, 2. pkt., medtages i den sammenskrevne lov, og det præciseres i overensstemmelse med retspraksis, at lejeren også ved fogedens hjælp kan afhjælpe forsyningsmangler som følge af, at udlejeren har afbrudt forsyningen.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 8. Enighed d. 14.2.2008)
- 9 Kommunens mulighed for at indfri restancer præciseres, så der skabes effektiv mulighed for, at forsyninger, som uberettiget er afbrudt, kan genetableres i alle tilfælde.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 9. Enighed d. 14.2.2008)
- 10 Reglerne om udarbejdelse af hhv. vand- og varmeregnskaber sammenskrives og harmoniseres således, at det samme sæt af lovbestemmelser anvendes for henholdsvis vand- og varme-regnskaber. Det er en forudsætning, at der også fremover kræves aflagt selvstændige regnskaber for vand og varme.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 10. Enighed d. 14.2.2008)
- 11 Der er behov for koordinering af energistyrelsens regler om ELO m.v. og lejelovens varmeregnskabsregler.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 11. Enighed d. 14.2.2008)
- 12 Et eventuelt kommende regelsæt om programforsyning m.v. skal både sikre udlejers økonomiske interesser i investeringen og gøre det muligt for lejerne at drage nytte af den teknologiske udvikling på området, herunder eventuelt at skifte til billigere løsninger.
(Bilag 182, pkt. 12. Enighed d. 14.2.2008)
- 13 Erstatningsbolig ved ekspropriation og erstatning til erhvervsbeskyttede (blandede) lejemål. De gældende bestemmelser ønskes opretholdt, men flyttes til anden lov og i LL erstattes de med en henvisning hertil.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 13. Enighed d. 14.2.2008)
- 15 Opsigelsesreglerne for ejerlejligheder præciseres uden materielle ændringer.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 15. Enighed d. 14.2.2008)
- 16 Lejelovens § 82, litra d medtages ikke i en sammenskrevet lov.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 16. Enighed d. 14.2.2008)
- 18 Der medtages en henvisning til reglerne i tinglysningsloven for så vidt angår succession på udlejersiden.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 18. Enighed d. 14.2.2008)
- 19 Et alderskrav kan være hensigtsmæssigt ved nedsættelse af huslejenævn.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 19. Enighed d. 14.2.2008)
- 20 Nævnets vejledningspligt og bistand til skriftlige udtalelser tydeliggøres.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 20. Enighed d. 14.2.2008)
- 21 Med det formålet at sikre lettere adgangen til at få oplysninger om nævnspraksis, indføres der afrapporteringspligt for huslejenævnene til Velfærdministeriet én gang årligt. Ved anvendelse af IT må det sikres, at det bliver muligt at udtage et dækkende statistisk materiale vedr. nævnenes sagsbehandling fra den database, som Velfærdministeriet er i færd med at etablere.
(Ministeriets bilag 182, pkt.21. Enighed d. 14.2.2008)
- 22 Beboerrepræsentanter kan vælges i op til 2 år.
(Ministeriets bilag 182, pkt. 22. Enighed d. 14.2.2008)

- 23** I tilknytning til reglerne om varsling af skatte- og afgiftsforhøjelser bør indarbejdes, at stigninger hhv. fald i forskellige udgifter indenfor samme regnskabsår skal kunne udlignes. Samlede stigninger og fald år for år, i såvel takster som forbrug, skal udløse regulering. (Ministeriets bilag 182, pkt. 23. Enighed d. 14.2.2008)
- 37** Indførelse af pligt for kommunerne til at betale honorarer til huslejenævnsmedlemmerne. Minimums-betaling som den til enhver tid gældende betaling for lægdommere, men med mulighed for lokalt at fastsætte faste honorarer, indenfor nærmere angivne grænser. (Enighed d. 14.2.2008)
- 38** Det skal i lovteksten eksemplificeres, i hvilke tilfælde der skal kunne aftales tidsbegrænsning af lejeaftalen, dog således, at det fremgår, at opremsningen ikke er udtømmende. Dette i kombination med, at det af den kommende ny standard-kontrakt-blanket klart skal fremgå, at udgangspunktet er, at den almindelige opsigelsesret for begge parter er gældende. Hvis lejeaftalen skal være tidsbegrænset, skal det altså udtrykkeligt aftales under lejekontraktens særlige vilkår. Desuden enighed om, at hvis der ikke i lejeaftalen er taget forbehold herfor, så er der i tidsbegrænsningsperioden, i modsætning til den gældende retspraksis, normal adgang til opsigelse og til varsling af lejeforhøjelser. Er der imidlertid samtidig aftalt uopsigelighed i tidsbegrænsningsperioden, da følges retten til at varsle lejeforhøjelse med opsigelsesadgangen, så en uopsigelighedsperiode – med mindre andet er aftalt – er omfattet af de samme indskrænkninger i adgangen til at varsle lejeforhøjelser, som følger af den nugældende retspraksis.
- Der ønskes med andre ord på dette punkt en fastholdelse af den nuv. retstilstand med hensyn til sammenhæng mellem aftalt uopsigelighed og adgang til at gennemføre lejeforhøjelse. (Ministeriets bilag 182, Punkt 14. Mulighedsnotatets pkt. 2.2 Forhandlingslistens emne 1, første led. Enighed d. 27.8.2008).
- 39** Vedrørende huslejerestancer, rykkergebyrer og udsættelse:
Bilag Det tidligere formulerede løsningsforslag ("bilag 162") rettes til så fristforlængelsen bliver til én uge. Forøgelsen af rykkergebyrets størrelse reduceres tilsvarende, altså så beløbet fastsættes til 300 kr. (De 300 kr. er kronebeløbet i lovteksten pr. 2007 – som udgangspunkt for indeksering).
Justeret udgave af "bilag 162" vedlægges enighedslisten som bilag til dette punkt. (Forhandlingslistens emne 2. Mulighedsnotatets pkt. 11.1. Enighed d. 24.9.2008)

- 40 Bilag** Vedr. varsling af omkostningsbestemt leje (m.m.) i ejendomme med beboerrepræsentation:
- > Der opretholdes fulde tre måneders varsling overfor hver enkelt lejer.
 - > Der indføres en ny 7-dages for-varsling overfor BR, formuleret som en pligt for udlejer til mindst 7 dage inden der gennemføres lejeforhøjelsesvarsling overfor lejerne, at afgive forvarsling overfor BR. Evt. BR-bemærkninger til varslingen, har udlejer så pligt til at sende med ud med varslingerne til hver enkelt lejer.
 - > Der indføres en ret for BR til (forloeds) at bede om, at standard-varslings-materialet overfor BR bliver sendt til alle tre beboerrepræsentanter.
 - > Mht. vedligeholdelses-regnskaber indføres en lempelse, der går på, at i ejendomme med BR ændres gyldighedskravet fra at regnskaberne skal følge varslingen, til at det vedligeholdelsesregnskab der på varslingstidspunktet senest er aflagt overfor BR, højst må være 6 måneder gammelt.
- Kravene til selve vedligeholdelsesregnskaberne skal være identiske med de eksisterende krav i.f.m. varslinger.
- Hertil kommer den præcisering, at alle øvrige elementer af varslingsreglerne opretholdes som vi kender dem i dag, men med en mere klar og overskuelig formulering i lovteksten. Justeret udgave af skitsefremstilling vedlægges enighedslisten som bilag til dette punkt. (Forhandlingslistens emne 3. Mulighedsnotatets pkt. 4.3, 4.4. og 4.5. Enighed d. 19.6.2008)
- 41** Huslejenævnets kompetence i.f.m. tvister om vedligeholdelses-stand, udvides til også at omfatte oprindelige mangler; altså at nævnets kompetenceafgrænsning i nuv. LL § 106 (stk. 1 litra 3 og 4) udvides til også at omfatte LL kapitel III.
- Underkastet de generelle begrænsninger nævnet i øvrigt opererer under. Altså dels, at nævnet ikke har kompetence vedr. ophævelse af lejemål, ikke har kompetence vedr. spørgsmål om erstatning, og dels at der alene kan træffes nævnsafgørelse i delsspørgsmål, hvis afklaring ikke nødvendiggør en egentlig bevisførelse.
- Der er hermed ikke tilsigtet nogen begrænsning i de materielle rettigheder, eksempelvis efter nugældende LL § 11.
- (Forhandlingslistens emne 4. Mulighedsnotatets pkt. 3.1 + 7.1. Enighed d. 20.5..2008)
- 42** Enighed om, at problemet, med de bondefangende betalings-web-annonceringer af ikke-eksisterende lejlighedstilbud, kan søges løst gennem etablering af et gratis annonceringstilbud, der er så godt og seriøst, at det kan udkonkurrere de dubiose websteder.
- Også enighed om at vi, før evt. videre drøftelser, afventer tilbagemelding på hvad der evt. kommer af resultater på drøftelserne i GI-sammenhæng. (Jfr. ref. 7.5.08, pkt. 1 B).
- (Forhandlingslistens emne 6. Mulighedsnotatet pkt. 2.7. Enighed d. 11.6.2008)
- 43** Præciseringer vedr. betalingssted:
- Idet det understreges at der ikke er tale om en færdig paragraf-formulering, er der konstateret enighed om følgende ændring i nuv. LL § 32:
- LL § 32 (stk. 1), første punktum tilføjes til slut: "... i form af en konto i et pengeinstitut. ..."
- Samtidig enighed om at det er en forudsætning, at bestemmelsen ikke må være til hinder for, at PBS eller andre automatiske betalingsformer, der er lovlige efter nugældende retstilstand, kan fortsætte.
- (Forhandlingslistens emne 7. Mulighedsnotatet pkt. 5.1. Enighed d. 10.9.2008)
- 44** Vedr. de bestemmelser der i nugældende lovgivning er anført i BRL §§ 18 til og med 22g: Konstateret enighed om, at disse bestemmelser bør totalt genskrives/omskrives på forståelig og overskuelig måde. Dette uden materielle ændringer.
- (Forhandlingslistens emne 8. Mulighedsnotatet pkt. 7.4. Enighed d. 11.6..2008)
- 45** Enighed om, at der også i uregulerede kommuner skal gives GI mulighed for - jfr nuv. BRL § 60 – tvangsmæssigt at følge op på et ikke efterkommet vedligeholdelsespåbud fra huslejenævnet.
- (Forhandlingslistens emne 9. Mulighedsnotatet pkt. 7.6. Enighed d. 19.6..2008)

- 46 Enighed om, at ophæve nuv. LL § 63, om lejers aftalte forbedringer.
(Mulighedsnotatet pkt. 9.10. Enighed d. 19.6.2008)
- 47 Enighed om, at "Overbefolkningsbestemmelserne" i nuv. LL § 69, stk. 2, § 70, stk. 3 og 73, stk. 5, overføres til en offentligretlig lov.
(Mulighedsnotatet pkt. 12.2. Enighed d. 19.6.2008)
- 48 Enighed om, at ophæve bestemmelsen i nuv. LL § 74 a, om afståelsesret for rene erhvervslejemål.
(Mulighedsnotatet pkt. 12.3. Enighed d. 19.6.2008)
- 49 Enighed om, at bestemmelsen i nuv. LL § 75, stk. 3 - om arvingers ret til at overtage erhvervsbeskyttede lejemål - overføres til Erhvervslejeloven.
(Mulighedsnotatet pkt. 12.4. Enighed d. 19.6.2008)
- 51 Det er i fællesskab konstateret, at indenfor det udmeldte kommissorium for forhandlingerne, har det ikke været muligt at opnå enighed om ændringer i lejefastsættelsesreglerne.
(Mulighedsnotatet pkt. 4.2.. Enighed d. 29.10.2008)
- 52 Enighed om, at reglerne (nuv. LL §§ 37, stk. 4 og 46j, stk. 3) om mulighed for opkrævning af forbedringsforhøjelse i tilknytning til udgifter til ændret varmfordeling, flyttes til lejelovens kapitel om forbedringer (nuv. LL kap. 9).
(Mulighedsnotatet pkt. 6.3. Enighed d. 21.8.2008)
- 54 Enighed om, at reglerne i nuv. LL § 4a, overføres til byfornyelsesloven, men samtidig enighed om, at de hertil hørende bestemmelser i standardlejekontrakten opretholdes, og enighed om at huslejenævnene skal bevare deres nuværende kompetence på området.
(Mulighedsnotatet pkt. 2.5. Enighed d. 27.8.2008)
- 55 Dusørreglen videreføres, suppleret med præcisering af, at Internetbaseret lejeboligformidling kan være omfattet.
(Mulighedsnotatet pkt. 2.7. Enighed d. 27.8.2008)
- 56 Enighed om at ønske at lovtæksten præciserer dels sondringen mellem indvendig og udvendig vedligeholdelse og dels "indvendig vedligeholdelse", således at lakering indgår i eksemplificeringen.
(Mulighedsnotatet pkt. 7.2. Enighed d. 27.8.2008)
- 57 Enighed om at midler på kontoen for indvendig vedligeholdelse også skal kunne anvendes til blandede lejemål, under den forudsætning, at der også opkræves beløb til indvendig vedligeholdelse for de pågældende "ikke-beboelses"-m2.
Fordrer desuden konsekvensrettelse af nuv. LL § 21.
(Mulighedsnotatet pkt. 7.3. Enighed d. 27.8.2008)
- 58 Parterne enige om at fastholde den nuværende sammensætning med tre stemmeberettigede faste medlemmer af huslejenævnene. Der ønskes således ikke tilknyttet sagkyndige konsulenter med stemmeret, men gerne tilforordnede sagkyndige konsulenter. I denne forbindelse også noteret enighed om, at nævnet bør have kompetence til at vurdere udgiftsbeløb til håndværkerudgifter.
(Mulighedsnotatet pkt. 15.3. Enighed d. 4.9.2008)

- 59** Parterne er enige om, at når der er tale om fælleskommunale nævni, da bør lovtæksten (nuv. BRL § 36, stk. 3) indeholde en præcisering af, at de to organisations-repræsentanter i nævnet vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og større lejerforeninger i nævnets samlede dækningsområde. (Mulighedsnotatet pkt. 15.4. Enighed d. 4.9.2008)
- 60** Parterne er enige om, at der i lovtæksten bør stilles krav om bedre og mere udførlige begrundelser for nævnenes afgørelser, især hvad angår skønsmæssigt fastsat huslejeniveau. (Parternes tilføjelse af nyt punkt til mulighedsnotatet "pkt. 15.5." Enighed d. 4.9.2008)
- 61** Enighed om, at inden et endeligt forhandlingsresultat afleveres til ministeren, da gennemgås det med henblik på at udskille områder, hvor parterne finder overgangsbestemmelser særligt påkrævede. I samme forbindelse formuleres forslag til disse overgangsbestemmelser.. (Parternes tilføjelse af nyt punkt til mulighedsnotatet "pkt. 18.1." Enighed d. 4.9.2008)
- 62**
Bilag Opnået enighed om forslag til nye regler for indgåelse af aftaler om lejers betaling for antenne og signalforsyning. Skitsen er opdelt i ét regelsæt for "hardware-delen" og ét for signalforsyningen. Hhv. "§ NN1" og "§NN2" i vedlagte bilag. (Tilknytning til enighedslistens pkt. 12. Enighed d. 21.10.2008).
- 63**
Bilag Opnået enighed om hoved-struktur for en ny sammenskrevet lejelov. En "Vugge til grav"-disposition jfr. vedlagte bilag. Parterne er enige om, at der ikke - udover hvad der fremgår af enighedspunkterne - skal ske materielle ændringer ved sammenskrivningen af LL og BRL. For de bestemmelser i den ny sammenskrevne lejelov, der alene gælder i lejemål omfattet af boligregulerings-reglerne, skal dette klart fremgå i umiddelbar tilknytning til bestemmelserne. (Mulighedsnotatets side 1, indledningen, 2. afsnit. Enighed d. 29.10.2008.).
- 64** Enighed om, at nuv. LL § 7, om at en ejendomskøber indtræder i udlejerforpligtelser, overføres til ny LLs kap. 12 om succession. (Mulighedsnotatets pkt. 2.1. Enighed d. 21.10.2008.).
- 65** Enighed om, at nuv. LL § 53, stk 3 - 5, og BRL § 15 a, stk. 1 -3, indføres i ny LL kap. 3, uden at der herved skal ske materielle ændringer. (Mulighedsnotatets pkt. 2.3. Enighed d. 21.10.2008. - Erstatte listens hidtidige pkt. 53).
- 66** Enighed om, at nuv. LL § 4, stk 6 og 7, kan udgå af lejeloven; men at det ikke ønskes, at der herved sker materielle ændringer for erhvervsdelen af blandede lejemål. Dette kan f.eks. ske gennem en præcisering i Erhvervslejeloven, der sikrer at tilsvarende bestemmelser i denne lov kommer til at omfatte erhvervsdelen af blandede lejemål når denne udgøres af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. (Mulighedsnotatets pkt. 2.4. Enighed d. 21.10.2008.).
- 67** Enighed om, at reglerne om lejefastsættelse og -regulering samles i samme kapitel i ny sammenskrevet lejelov. Jfr. Pkt. 63 sker dette i kap. 3, og der opdeles i de angivne underkategorier. Lejefastsættelsesreglerne og varslingsreglerne adskilles ikke, men holdes samlet for hver lejefastsættelseskategori. (Mulighedsnotatets pkt. 4.1. Enighed d. 21.10.2008.).
- 68** Enighed om, at den ny sammenskrevne lejelovs kap. 5 skal indeholde reglerne om mangler, hvad enten de er oprindelige eller senere opståede. (Mulighedsnotatets pkt. 7.1. Enighed d. 21.10.2008.).

- 69 Enighed om, at bestemmelserne i nuv.LL kap. XII A om lejerens overholdelse af god skik og orden skrives ind i den ny sammenskrevne lejelovs kap. 13.
(Mulighedsnotatets pkt. 8.2. Enighed d. 21.10.2008.).
- 70 Enighed om at bidraget til beboerrepræsentationen gøres til pligtig ydelse i lejeforholdet, men med præcisering af, at det er uden nogen pligt for udlejer til at forfølge restancer.
(Mulighedsnotatets pkt. 14.7. Enighed d. 21.10.2008.).
- 71 Enighed om i lovgivningen at præcisere, at lejers ret til at installere hjælpemidler (efter servicelovens § 116 ?) også omfatter ret til installation af hjælpemidler på ejendommens fællesarealer.
(Tilknytning til enighedslistens pkt. 5. Enighed d. 21.10.2008.).
- 72 Enighed om, at det er ønskeligt at den kommende lovgivning bibringer afklaring mht. om udlejer til individuelt forbrug i beboelseslejligheder lovligt kan videre-sælge el til andet formål end opvarmning. Desuden enighed om, at såfremt den kommende lejelov åbner mulighed herfor; da ønskes denne form for betaling lagt ind under samme regelsæt som gælder betaling for varme og vand, idet det i givet fald bør være en forudsætning for sådan opkrævning, at der anvendes godkendte individuelle el-målere.
(Mulighedsnotatet pkt. 6.5. Tilknytning til enighedslistens pkt. 10. Enighed d. 21.10.2008).

**Afsluttende
bemærkning**

Parterne tilkendegiver endvidere, at der kan være yderligere punkter, hvorom der evt. vil kunne opnås enighed i forbindelse med forhandlingen om konkrete §-formuleringer til ny LL.
- Eksempelvis på området energibesparende arbejder på ejendomme, eller på området udleje til fysiske og juridiske personer med henblik på videreudlejning som fremlejemål.

REGLER OM OPHÆVELSE VED BETALINGSMISLIGHOLDELSE

(§-henvisninger refererer til nugældende LL).

§ 93

Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
- b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
- c) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter §§ 54, 62 og 97.
- d) Når lejeren fraflytter det lejede i utide og uden aftale med udlejeren.
- e) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- f) Når lejeren helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- g) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- h) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
- i) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
- j) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
- k) Når en lejer, der helt eller delvis, skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.
- l) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.

Stk. 2

Ophævelse i henhold til stk. 1, litra a, kan kun ske, hvis et påkrav forinden er kommet frem til lejeren, og lejeren ikke har berigtiget hele restancen senest 7 dage efter, at påkravet er kommet frem. Er denne dag en helligdag eller en lørdag, udskydes fristen til den følgende hverdag.

Stk. 3

Udlejers påkrav må først afgives efter sidste rettidige betalingsdag, jf. § 33, stk. 3, og udlejers ophævelse må først komme frem til lejeren efter udløbet af fristen efter stk. 2.

Stk. 4

Som gebyr for påkravet kan udlejer kræve 2 pct. af det skyldige beløb, dog mindst 300 kr. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2007-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 5

Udlejers påkrav skal være skriftligt og indeholde

- a) oplysning om at der er indtrådt betalingsmisligholdelse
- b) oplysning om hvilken ydelse restancen vedrører
- c) specifikation af restancen
- d) udtrykkelig oplysning om, at lejeforholdet kan blive ophævet, hvis restancen ikke betales inden udløbet af fristen efter stk. 2

Stk. 6

Vedrører lejeaftalen en plejebolig efter § 1, stk. 1, 2. pkt., i den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller § 5, stk. 2, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller en ustøttet privat plejebolig, jf. § 1, stk. 5, anvist af kommunen eller amtskommunen, kan aftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

§ 94

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

Stk. 2

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

Revideret forslag til ny procedure for varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendomme med Beboerrepræsentation

I lyset af forhandlingerne er forslaget revideret således:

Den nuværende varslingsprocedure efter ML § 13
Procedure er i dag således:

1. Driftsbudget, regnskab over udgifter og regnskab for § 18 og § 18 b udsendes til beboerrepræsentationen (inden varsling overfor lejerne) (**ikke gyldighedsbetingelse**)
2. Afholdelse af budgetmøde med beboerrepræsentationen (**ikke gyldighedsbetingelse**)
3. Kopi af varslingskrivelser til lejerne, driftsbudget og regnskab for vedligeholdelseskonti udsendes til beboerrepræsentationen med adgang til at stille spørgsmål og gøre indsigelse (senest samtidig med varsling overfor lejerne) (**gyldighedsbetingelse**)
4. Varslingskrivelser udsendes til lejerne med oplysning om, at det er forelagt for beboerrepræsentationen samt om dennes eventuelle bemærkninger (**gyldighedsbetingelse**)
5. Udsendelse af § 13, stk. 5-brev til lejerne, hvis der ikke fremkommer indsigelser fra beboerrepræsentationen (**gyldighedsbetingelse**)

Det bemærkes, at pkt. 1 kan gennemføres umiddelbart forud for pkt. 3, og at pkt. 2 kan gennemføres efter pkt. 3, således at varslingsproceduren kan gennemføres på 3 måneder + et par dage.

Forslag til varslingsprocedure efter ML § 13

1. Driftsbudget og regnskab over udgifter udsendes til beboerrepræsentationen **mindst 7 dage** inden pkt. 3 gennemføres. Materialet sendes til alle beboerrepræsentanterne, dog maksimalt til tre personer og under forudsætning af, at udlejer er underrettet om de pågældende personers navne og adresser (**gyldighedsbetingelse**).
2. Afholdelse af budgetmøde med beboerrepræsentationen (**ikke gyldighedsbetingelse**)
3. Varslingskrivelser udsendes til lejerne med oplysning om, at det er forelagt for beboerrepræsentationen samt om dennes eventuelle bemærkninger. Lejeforhøjelsen træder i kraft 3 måneder efter modtagelsen af dette brev (**gyldighedsbetingelse**)
4. Samtidig orientering til beboerrepræsentation med kopi af varslingskrivelser til lejerne om at der er varslet overfor lejerne med oplysning om adgang til at stille spørgsmål og gøre indsigelse (**gyldighedsbetingelse**)

I øvrigt forudsættes det at der senest 6 måneder forinden er udsendt vedligeholdelsesregnskaber til lejerne, hvorfor disse ikke skal medsendes ved varsling af lejeforhøjelse.

Forslag til regelsæt vedr. udgifter til Fællesantenner, signalforsyning og elektronisk kommunikation

Tekst-formuleringerne er alene referatmæssige indholds-beskrivelser, der ikke kan anvendes til egentlig lovttekst uden en grundig formuleringsmæssig bearbejdning.

§ NN1 (Alene bestemmelser ang. "hardware".)

Stk. 1

Beboerrepræsentationen kan på samtlige lejeres vegne indgå aftale med udlejer om lejernes forholdsmæssige refusion af udlejerens rimelige omkostninger til etablering eller forbedring af anlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk. 2.1

Beboerrepræsentanterne skal forinden de indgår endelig aftale efter stk. 1 afholde beboermøde til drøftelse heraf. Forslaget til aftale og størrelsen af bidraget eller den evt. forhøjelse af bidraget skal fremgå af indkaldelsen til beboermødet, og der skal på beboermødet være flertal blandt de fremmødte beboere. Såfremt mindst ¼ af de på mødet fremmødte beboere forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte en urafstemning blandt ejendommens beboere om aftalen.

Efter beboermødet skal beboerrepræsentanterne snarest skriftligt meddele samtlige lejere om beslutningen, herunder om forslaget til aftale og størrelsen af bidraget eller størrelsen af den evt. forhøjelse af bidraget. Desuden skal oplyses om adgangen til huslejenævnsindbringelse jfr. stk. 2.2.. Hvis ikke der allerede er pligt til urafstemning, skal beboerrepræsentationen samtidig oplyse, at såfremt mindst ¼ af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen forlanger det, skal beboerrepræsentanterne foranstalte en urafstemning blandt ejendommens beboere om aftalen.

Ved urafstemning kræver aftalens godkendelse almindeligt flertal blandt de afgivne stemmer.

Stk. 2.2.

Den enkelte lejer har adgang til at indbringe spørgsmålet om aftalens legalitet for huslejenævnet, der har kompetence til at tilsidesætte en aftale, såfremt stk. 2.1. ikke er overholdt.

Sådan indsigelse mod en indgået aftales gyldighed, skal være indbragt for huslejenævnet senest 3 måneder efter aftalens indgåelse.

Stk. 3.1

Er der ikke indgået en aftale med beboerrepræsentationen efter stk. 1, kan udlejer indgå individuelle aftaler med enkeltlejere om refusion af udlejerens rimelige omkostninger til etablering eller forbedring af anlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Stk. 3.2

Er der indgået en aftale med beboerrepræsentationen efter stk. 1, kan udlejer indgå individuelle aftaler med enkeltlejere efter 3.1 til supplerende af aftalen med beboerrepræsentationen.

Stk. 4

Beboerrepræsentationen eller den enkelte lejer kan søge rådgivning i forbindelse med indgåelse af en aftale efter stk. 1 eller stk. 3.

Såfremt der indgås en aftale efter stk. 1 eller stk. 3, kan parterne aftale, at udgifterne til rådgivning refunderes via lejernes betalinger efter stk. 1 eller 3.

Stk. 5

En aftale efter stk. 1 eller stk. 3 skal bl.a. forholde sig til vilkår om

- Evt. refusion af beboerrepræsentationens eventuelle udgifter til rådgivning i forbindelse med indgåelse af aftale med udlejer
- Refusion af udlejers udgifter til etablering og forbedring af anlæg jf. stk. 1. Hvis ikke andet er aftalt, sker betalingen over 10 år.
- Evt. muligheder for ændring, indskrænkning eller udvidelse af de tekniske installationer
- Mulighederne for opsigelse af aftalen.

Stk. 6

(Udgår).

Stk. 7.1

Leverer udlejeren fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, kan udlejeren, efter udløb af en eventuelt aftalt uopsigelsesperiode, med 6 måneders varsel meddele lejereren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

Stk. 7.2

Under lejeforholdets beståen kan lejer med 6 måneders varsel frigøre sig fra betalingsforpligtelsen efter en aftale jfr. stk. 1 eller 3. Lejeren kan dog kun frigøre sig for betalingsforpligtelsen, hvis lejereren som en én-gangssum samtidig godtgør udlejeren den forholdsmæssige andel af udgifterne til etableringen eller forbedringen for den resterende del af betalings-perioden..

Stk. 7.3

Ved opsigelse af en lejeaftale er lejer, uanset bestemmelsen i stk. 7.2., alene forpligtet til at betale bidrag for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Stk. 8

(Udgår).

Stk. 9.1

Huslejenævnet kan på en lejers eller udlejers begæring ændre eller tilsidesætte en aftale efter stk. 1 eller stk. 3, hvis aftalen i væsentlig grad er urimelig for en af parterne.

Stk. 9.2

Tvister om opgørelse af økonomisk frigørelsesforpligtelse jfr. stk. 7.2, kan indbringes for huslejenævnet.

Stk. 10

Senest samtidig med indgåelse af en lejeaftale skal lejer have kopi af en eventuel aftale efter stk. 1. eller 3. *(Bestemmelsen er ikke tænkt som en gyldighedsbetingelse ud over, hvad der i øvrigt måtte være gældende efter nugældende lovgivning. - Kan evt. udgå og erstattes af oplysning herom i fremtidig standard-lejekontrakt-blanket, med afkrydsningsfelt.)*

Stk. 11

(Udgår).

Stk. 12

Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ (Nuv. BRL §§ 18 og 18 B). Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter § (nuv. LL kap. X + nuv. BRL kap. IV) for etablering og forbedring af fællesantenner eller elektroniske kommunikationstjenester.

§ NN1 (Alene bestemmelser ang. "signalforsyning")

Stk. 1

Udlejer kan indgå aftale med lejereren om opkrævning af signal-bidrag for udlejerens levering af signaler til Radio/TV og eller signaler til anden elektronisk kommunikation.

Stk. 2

Forhøjelse af signalbidraget kan ske ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejerne med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

Stk. 3

Aftaler om signalforsyning, jfr. stk. 1, kan opsiges af lejer eller udlejer med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Stk. 4

Huslejenævnet kan nedsætte signalbidraget efter stk. 1 og 2, hvis dette i væsentlig grad overstiger udlejers nødvendige udgifter til signal-leveringen.

§ NN3 (Fælles bestemmelser for både hardware og signalforsyning)

Stk. 1

Reglerne i §§ NN1 og NN2 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Ikrafttrædelsesbestemmelser

For indgåelse af helt nye aftaler træder disse bestemmelser i kraft på lovens generelle ikrafttrædelsesdato. For lejemål og ejendomme, der pr. (dato) 2008 var omfattet af bestående aftaler, opretholdes de hidtidige regler imidlertid i 2 år:

Lejere, som betaler bidrag for adgang til anlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester på tidspunktet for lovens ikrafttræden, er således efter lovens ikrafttræden fortsat forpligtet til at betale bidrag hertil. Udlejer er, medmindre andet er aftalt, berettiget til at regulere disse lejeres bidrag, hvis det er nødvendigt, for at udlejer kan få dækket sine nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring, vedligeholdelse og drift af anlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Sådant regulering kan de første 2 år alene ske efter de hidtidige regler og aftaler

Det er med dette forslag til nyt regelsæt ikke intentionen, at der skal ske nogen ændring i, hvem der kan indgå som processuelle parter i tilfælde af retslige prøvelser omkring aftalerne.

Forslag til struktur for en ny sammenskrevet lejelov

Der er tale om et forslag til lovens hoved-struktur: Kapiteloverskrifter og rækkefølgen af kapitler.
(Oversigter over underpunkter i de enkelte kapitler er ikke udtømmende.)

Kapitel 1 - Indledende bestemmelser

- Lovens anvendelsesområde
- Definitioner
- Regulerede og uregulerede kommuner
- Regulerede og uregulerede ejendomme og lejemål
- Forbud mod dusør
- Præceptivitet

Kapitel 2 – Lejeaftalen

- Skriftlighed / digitale dokumenter
- Blanketter
- Udlejerens oplysningspligt

Kapitel 3 – Lejefastsættelse og lejeregulering

- Omkostningsbestemt leje
 - Indeksfinansiering
 - Småejendomme
 - Gennemgribende forbedrede lejemål
 - 80/20-ejendomme
- Det lejedes værdi
- Fri leje
- Trappeleje
- Skatte- og afgifts-lejeforhøjelser.
- Afsætning til vedligeholdelse og opretning
(Nuv. BRL kap. III, samt relevante bestemmelser fra nuv. LL kap. X A)
- Varslingsregler.

Kapitel 4 – Lejerens indflytning

Kapitel 5 - Mangler ved boligen

- Forsinkelse
- Mangler
 - Faktiske mangler
 - Retlige mangler
 - "Umulighed"
- Reklamation

Kapitel 6 - Udlejers pligter i lejeperioden

- Udlejers vedligeholdelsespligt
- Udlejers pligt til opretholdelse af god skik og orden
- Misligholdelsesbeføjelser

Kapitel 7 - Udlejerens adgang til det lejede

Kapitel 8 – Forbedringer

- Aftalte forbedringer
- Lejers installationer og forbedringer (*herunder antenner m.v.*)
- Udlejers forbedringer
 - Forhåndsgodkendelse
 - Forbedringslejerforhøjelse og varsling heraf
 - Udførelse af forbedringsarbejder (*herunder erstatningsbolig*)
- Installation af forbrugsmålere

Kapitel 9 – Betaling af leje

- Betalingssted
- Betalingstid
- Depositum og forudbetalt leje

Kapitel 10 – Betaling for forbrug

- Refusion af udgifter til varme, vand og el.
- Regnskaber herfor.
- Lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.
 - Aftaler om refusion af udgifter til etablering eller forbedring af anlæg
 - Aftaler om betaling for signalforsyning.
 - Fællesbestemmelser.

Kapitel 11 – Beboerrepræsentation

- Oprettelse og sammensætning
- Forpligtelser
- Rettigheder
- Aftalekompetence

Kapitel 12 – Overdragelse af rettigheder og pligter

- Skifte på udlejerside
- Skifte på lejersiden
 - Lejers ret til fremleje
 - Lejers ret til bytte
 - Lejerens død, sygdom m.v.
 - Lejerens skilsmisse, separation m.v.

Kapitel 13 – Lejers pligter i lejeperioden

- Lejers brug af det lejede
- Lejers ansvar
- Lejers overholdelse af god skik og orden

Kapitel 14 – Opsigelse

- Tidsbegrænsede lejemål
- Lejers opsigelsesret
- Udlejers opsigelsesret
- Formkrav til opsigelser
- Indsigelser

Kapitel 15 - Ophævelse

- Ophævelsesgrunde
- Fremgangsmåde

Kapitel 16 – Lejerens fraflytning

- Fraflytningstidspunktet
- Det lejedes stand ved fraflytning
- Udlejers tabsbegrænsningspligt

Kapitel 17 – Huslejenævn, boligret og straf

- Huslejenævn
 - Nedsættelse og sammensætning
 - Kompetence
 - Sagsbehandling
 - Lejers eventuelle tilbagebetalingskrav
 - Domstolsprøvelse
- Boligretten
- Straffebestemmelser

Kapitel 18 - Tilbudspligt

Kapitel 19 – Grundejernes Investeringsfond

(Bestemmelserne fra nuv. BRL kap. VIII samt relevante bestemmelser fra LL kap. X A).

Kapitel 20 - Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser