



LL2014 – Bilag 87

Dato: 11. juni 2014

### **Forlig mellem regeringen (Socialdemokraterne og Rødt), Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.**

Lejelovgivningen er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det er derfor – både politisk og blandt brugerne – et ønske, at der foretages en forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Forligsparterne (SD, RV og V, DF, SF og EL) er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det er i den sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.

Parterne er ligeledes enige om, at der ikke kan gennemføres væsentlige forenklinger, hvis der på forhånd ses bort fra enkeltforslag, der er af størst interesse for enten lejerne eller udlejerne. Parterne er derfor enige om, at balancen mellem lejere og udlejere ikke skal opretholdes i det enkelte (del)forslag, men derimod i det samlede lovforslag, som således vil indeholde elementer, der hver for sig er til størst glæde for den ene af lejeboligmarkedets parter.

Blandt andet med henblik på at sikre lejerne mod urimelige økonomiske udgifter ved fraflytning samt at sikre udlejerne administrative lettelser indeholder forslaget følgende elementer:

- Obligatorisk ind- og fraflytningssyn
- Normalstandsættelse ved fraflytning
- Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres
- Reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres
- Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler
- Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger
- Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen.
  1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje
  2. Trappeleje erstattes af mulighed for nettoprisindeksregulering af lejen.
- Adgang for udlejere af ejer- eller andelsbolig til at opsiges lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.
- Lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives i et to-faset forløb:
  1. Enslydende bestemmelser i de to love sammenskrives, så de kun fremgår af én lov.
  2. Fuldstændig sammenskrivning af de to love.

- Evaluering af de gennemførte forenklinger
- Udmøntning af forslag fra organisationernes enighedsliste
- Gennemsigtighed i huslejenævnene
- Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

Parterne er enige om at udmønte disse forslag i lovgivning. Lovforslaget herom fremsættes for Folketinget i oktober 2014, jf. dog punkt vedr. sammenskrivning af de to lejelove.

Parterne er enige om at genforhandle lejelovgivningen senest 3 år efter den sammenskrevne lovs ikrafttrædelse. Hvis parterne ikke her kan nå til enighed, betragtes forliget som ophørt.

### **Obligatorisk ind- og fraflytningssyn samt normalistsandsættelse ved fraflytning**

Der er for ofte konflikter mellem lejer og udlejer, når lederen flytter. Hver 5. af de sager, der behandles af huslejenævnene, vedrører således flytteopgørelser. Parterne er enige om at skabe rammer, der kan reducere konfliktniveauet.

Parterne er samtidig enige om, at det er en uhensigtsmæssig anvendelse af lejerens og samfundets ressourcer, når lederen skal nyistsandsætte lejemålet ved fraflytning, hvis lejemålet fremstår i velvedligeholdet stand.

Parterne er på den baggrund enige om at gennemføre:

#### 1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn.

Det gøres obligatorisk, at der foretages ind- og fraflytningssyn, samt at der udarbejdes skriftlig ind- og fraflytningsrapport. Der fastsættes ingen formkrav til rapporten. Indkaldelse af lederen og afholdelse af syn, samt udarbejdelse af ind- og fraflytningsrapport vil være en betingelse for, at lederen kan afkræves betaling for istandsættelse ved fraflytning. Lederen skal indkaldes med et rimeligt varsel til såvel ind- som fraflytningssyn.

Kravet omfatter ikke udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

Udlejer skal dokumentere, at lederen er indkaldt til syn, og at lederen har fået udleveret synsrapport. Hvis udlejer trods rimelige og sædvanlige bestræbelser på at indkalde lederen til synet ikke får kontakt til lederen, kan udlejer gennemføre synet uden lejerens deltagelse.

Udlejer skal som efter de gældende regler fremsætte krav om istandsættelsen inden 2 uger efter lederen er flyttet.

#### 2. Normalistsandsættelse ved fraflytning.

Muligheden for at aftale nyistsandsættelse ved fraflytning afskaffes. Hvis lederen har den indvendige vedligeholdelsespligt i lejeperioden, skal parterne i stedet kunne aftale normalistsandsættelse.

Forslaget indebærer, at der ved fraflytning af boligen gennemføres en normalstandsættelse for lejerens regning, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af ”træ og jern”, samt mellemslibning og lakering af gulve.

### **Vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres**

Parterne er enige om, at de gældende regler for vedligeholdelse af store ejendomme er komplicerede. Det gør det svært for parterne at få overblik over rettigheder og pligter på området.

Parterne er på den baggrund enige om:

1. At det udtrykkeligt anføres i loven, at lejernes krav på vedligeholdelse er ubetinget
2. At ophæve kravet om, at udlejer skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskontiene som gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelser.
3. At forbedre overblikket over vedligeholdelsesbehovet i den enkelte ejendom i regulerede kommuner ved at etablere en ordning med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Der fastsættes ingen formkrav til vedligeholdelsesplanen.

Udarbejdelse af en skriftlig vedligeholdelsesplan er en betingelse for, at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Udlejer mister retten hertil i perioden fra lejernes indbringelse af sag herom for huslejenævnet til en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udsendt til lejerne.

Kravet omfatter ikke

- udlejere af småhuse med op til 6 boliger,
  - udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig, eller
  - ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis de ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen.
  - andelshavere, der udlejer én eller flere lejligheder i samme andelsboligforening uden at have bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen.
4. At ophæve ordningen med binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer i uregulerede ejendomme.

**Reglerne om varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres.**

### **A. Reglerne for varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelser.**

Parterne er enige om, at det er administrativt besværligt for udlejere at få dækket selv ganske små stigninger i ejendommens driftsudgifter gennem en lejeforhøjelse, og at der derfor er behov for en forenkling og modernisering af reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser.

Der er samtidig behov for at styrke samarbejdet mellem beboerrepræsentationen og udlejer.

Parterne er på den baggrund enige om:

1. At begrænse udlejerens administrative forpligtelser i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje.
2. At indføre en pligt til forhøring af beboerrepræsentanterne ved huslejeregulering.

### **B. Reglerne for beboerrepræsentationens kompetence.**

Parterne er enige om at sanere de gældende bestemmelser om beboerrepræsentationens rettigheder, således at ikke-sanktionerede rettigheder fjernes. Parterne er endvidere enige om, at de regler, som tillægger beboerrepræsentationen relevante og hensigtsmæssige kompetencer, skal overholdes og derfor sanktioneres.

Parterne er på den baggrund enige om:

1. At de gældende bestemmelser i lejelovens § 65 og § 66 om beboerrepræsentationens kompetence erstattes af en formålsbestemmelse om hensigten med beboerrepræsentation samt regler om inddragelse af beboerrepræsentationen i forbindelse med varsling og gennemførelse af større forbedringsarbejder i ejendommen.
2. At reglerne overholdelse er en gyldighedsbetingelse for at opkræve lejeforhøjelse for de pågældende forbedringer.

### **Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler**

Parterne er enige om at skærpe sanktionen ved udlejerens krav om dusør for udlejning af et ledigt lejemål. Parterne ønsker derfor at stramme reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, således at udlejeren kan frakendes retten til at administrere, hvis han idømmes bøde- eller fængselsstraf efter lejelovens § 6 om dusør, og samtidig ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnskendelser inden for en periode på 2 år.

### **Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger**

For at hjælpe enkeltudlejere af ejer- eller andelsboliger, der som ikke professionelle udlejere kan have svært ved at fastsætte huslejen for den udlejede boliger, er der tidligere indført en mulighed for forhåndsgodkendelse af lejen i huslejenævnet. Gebyret for indhentelse af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen udgør pt. 3.500 kr. Mange enkeltudlejere finder dette gebyr for dyrt, hvilket begrænser ordningens anvendelse.

Parterne er på den baggrund enige om at reducere gebyret til 500 kr.

Den kommunale merudgift, som dette medfører, udlignes ved 1) at forøge det nuværende gebyr for øvrige huslejenævnsager til 300 kr., og 2) ved i lighed med andre klagenævn at indføre medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for udlejere, der taber en sag.

Medfinansieringen udgør 2.080 kr, svarende til ca. halvdelen af den gennemsnitlige sagsudgift ved huslejenævne.

I forlængelse af lovændringerne udarbejdes en målrettet vejledning til enkeltudlejere om tidsbegrænset udlejning, hvor der redegøres nærmere for den foreliggende retspraksis, samt andre forhold af relevans for sådanne i forbindelse med udlejning og indgåelse af lejekontrakt.

### **Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen.**

Parterne er enige om, at det kan være en administrativt krævende opgave at varsle selv små ændringer i huslejen. Det gælder især for de mindre udlejere, der typisk ikke har professionel hjælp til at drive deres virksomhed.

Parterne er på den baggrund enige om at give udlejere nye muligheder for at nettoprisindeksregulere lejen:

1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje.

Udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, får mulighed for at beslutte, at lejen i en periode på 2 år årligt reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

2. Trappeleje erstattes af mulighed for nettoprisindeksregulering af lejen.

Som et led i forenkling af lejelovgivningen er parterne enige om at afskaffe muligheden for efter aftale at regulere lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje). I ejendomme, der ikke er omfattet af omkostningsbestemt leje, skal udlejer og lejer i stedet kunne aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks.

Den indeksregulerede leje vil som de trappelejeaftaler, de afløser, fortsat være omfattet af reglerne om det lejedes værdi.

### **Adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsige lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.**

De gældende regler for opsigelse af lejere af ejerlejligheder indeholder snubletråde, der har betydet, at enkeltudlejere af ejerlejligheder uforvarende har indgået permanente lejekontrakter, som de ikke har kunnet komme ud af.

Med henblik på at skabe større sikkerhed for sådanne enkeltudlejere er parterne på den baggrund enige om at ændre opsigelsesreglerne således, at udlejere af en ejer- eller andelsbolig får ret til at opsige lejeren med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at benytte boligen.

### **Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven**

Parterne er enige om, at det vil være hensigtsmæssigt at foretage en sammenskrivning og modernisering af lejeloven og boligreguleringsloven. Med henblik herpå gennemføres en to-faset proces, hvor der i fase 1 gennemføres en fjernelse af enslydende bestemmelser i de to love. Lovændringen evalueres efter to år. I løbet af denne to-årige periode gennemføres som fase 2 en sammenskrivning af de to love, som afsluttende eventuelt justeres i lyset af evalueringens resultater, jf. nedenfor:

### **1. Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes, så de kun fremgår af én lov**

Lejeloven og boligreguleringsloven indeholder i dag bestemmelser, der stort set er ens (dubletter).

Parterne er enige om at gøre lovgivningen mere overskuelig og enkel ved, at de pågældende bestemmelser fremover kun fremgår af én lov, herunder at der foretages en sammenskrivning af dubletter indenfor følgende områder:

- a. Reglerne om lejemål, hvor der kan aftales fri leje.
- b. Forhåndsgodkendelse af forbedringer.
- c. Forhåndsgodkendelse af lejen ved udlejning af private andelsboliger og ejerlejligheder, der af ejeren ønskes udlejet. Sammenskrivningen vil omfatte private ejer- og andelsboliger.
- d. Regler om depositum.
- e. Huslejenævnets kompetence i forbindelse med sager om lejerens vedligeholdelsespligt.
- f. Delvist huslejenævnets kompetence vedrørende udlejerens vedligeholdelsespligt.
- g. Huslejenævnets kompetence vedrørende istandsættelse ved fraflytning og tilbagebetaling af depositum.

### **2. Lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives.**

I forlængelse af forenklingsforslagets fjernelse af dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven foretages en sammenskrivning af de to love. Sammenskrivningen inddrager resultaterne af evalueringen, jf. nedenfor.

Med henblik på sammenskrivningen drøfter og aftaler parterne i efteråret 2014 strukturen i den sammenskrevne lov.

## **Evaluering af den gennemførte forenkling og modernisering af lejelovgivningen**

To år efter lovændringens ikrafttrædelse foretages en evaluering af lovændringen. Evalueringen skal belyse, om den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede effekt. De

ændringsbehov, der måtte fremgå af evalueringen og som der er enighed om mellem forligsparterne, indarbejdes i sammenskrivningen af de to love, jf. pkt. 2.2.

### **Forslag fra lejer- og boligorganisationernes enighedsliste**

Parterne er enige om, at der i forslaget skal medtages en udmøntning af de punkter fra enighedslisten, hvor organisationerne i forhandlingsforløbet er blevet enige om udmøntning i lovgivning. 21 punkter udmøntes i lovgivning, og yderligere 3 enighedspunkter udmøntes administrativt.

Parterne er enige om, at de medtagne punkter i bilag 1 samlet set opretholder balancen mellem lejere og udlejere.

### **Gennemsigtighed i huslejenævnene**

Parterne finder det afgørende, at huslejenævnenes afgørelser i alle tilfælde er fyldestgørende begrundet og gennemsigtige. Parterne er derfor enige om, at ministeriet, evt. i samarbejde med Huslejenævnsforeningen, undersøger, hvordan der kan skabes større åbenhed om og overblik over huslejenævnenes afgørelser. Ministeriet vil den forbindelse vurdere, hvordan man gennem yderligere tiltag kan sikre kvaliteten i huslejenævnsafgørelser, f.eks. gennem udarbejdelse af skabeloner eller formularer for forskellige typer af typiske huslejenævnsafgørelser.

### **Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen**

Parterne er enige om, at lejeforhold om sommerhuse og andre fritidshuse mv., der udlejes til fritidsformål ikke skal være omfattet af lejelovgivningen, herunder reglerne om lejeregulering. Det præciseres derfor, at sommerhuse, som udlejes til fritidsformål, ikke er omfattet af lejelovgivningen. Hermed udelukkes den uklarhed, som ville kunne opstå vedrørende lejefastsættelsen.

Temaer i den kommende evaluering

Det foreslås, at følgende temaer indgår i den kommende evaluering:

*1. Indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningssyn.*

Det skal vurderes om ordningen har medført et fald i antallet af sager om istandsættelse ved fraflytning.

*2. Begrænsning af aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning.*

Det skal undersøges, om begrænsningen af mulighederne for at aftale nyistandsættelse har begrænset de store flytteregninger, som ses i dag. Det skal endvidere vurderes, om begrænsningen har medført en forringelse af vedligeholdelsesstandarden.

*3. Ophævelse af ordningen med afsætning til forbedring i uregulerede kommuner.*

Det skal undersøges hvorledes afviklingen af ordningen forløber, herunder i hvilken takt der udføres forbedringer i ejendommene, som er en betingelse for udbetaling.

*4. Initiativer med henblik på at øge gennemsigtigheden i huslejenævnenes afgørelser.*

Det skal undersøges, om de initiativer, som iværksættes med henblik på at øge gennemsigtigheden omkring huslejenævnenes afgørelser, er tilstrækkelige, og om initiativerne med henblik på at styrke huslejenævnenes afgørelser, bruges af huslejenævnene.

*5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler.*

Ministeriet vil drøfte med Domstolsstyrelsen, hvilke muligheder der er for at belyse udviklingen i antallet af sager om overtrædelse af dusørreglen.

*6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- eller andelsboliger.*

Det skal undersøges, om ændringen medfører en øget anvendelse af muligheden for forhåndsgodkendelse og om ændringen har medført øget ventetid i sagsbehandlingen hos huslejenævnene.

*7. Adgang for udlejere af en ejer- eller andelsbolig til at opsigte lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen.*

Det skal undersøges, om ordningen fører til utilsigtet brug, herunder om udlejere, som ikke er omfattet af ordningen, forsøger at gøre brug af den med henblik på at spekulere i at frigøre ejerlejligheder for lejere for at sælge.



*8. Vedligeholdelsesplaner for udlejede andelslejligheder.*

Det skal undersøges, om der opstår problemer i forbindelse med andelsboligforeningers overholdelse af kravet om vedligeholdelsesplan i forbindelse med udlejede boliger.

*9. Undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af kapitalafkastet for ejendomme, opført før 1973.*

Det skal undersøges, hvordan der kan skabes et bedre tilgængeligt grundlag for ejendomsvurderingerne ved 15. alm. Vurdering, og i givet fald vil Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter være indstillet på at skabe bedre oplysning herom

*10. Undersøgelse af omfanget af hoteludlejning.*

Der gennemføres en undersøgelse af omfanget af problemer med udlejning af helårsboliger som hotellejligheder i de kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII finder anvendelse.

Nedenfor er de 21 enkelte punkter fra lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste, der foreslås udmøntet i lovgivning, kort beskrevet. I oversigten er enighedslistens nummerering angivet i parentes (EL)

- 1 Der findes regler om indgreb i retten til at administrere udlejningsejendomme både i lejeloven og i tvangsadministrationsloven. Med henblik på at præcisere, at der findes 2 regelsæt om indgreb i udlejers administrationsret medtages en henvisning til tvangsadministrationslovens bestemmelser i lejeloven. (EL 4)
- 2 Udlejeren kan ved lejemålets indgåelse dels forlange et depositum og dels forudbetalt leje. Begge dele kan hver for sig udgøre op til 3 måneders huslejebetaling. Det er i loven nærmere angivet, hvad det indbetalte depositum kan anvendes til. Det foreslås, at det angives i loven at lejeren i den sidste tid af lejeperioden kan bo forudbetalt leje op, hvis lejeaftalen er opsagt eller ophævet af en af parterne. (EL 7)
- 3 Lejeren kan med fogedens hjælp afhjælpe mangler i ejendommens forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., når udlejeren uberettiget har afbrudt forsyningen. Ændringen indebærer, at det klargøres, at ikke alene egentlige mangler ved anlægget, men også manglende leverance af lys, gas, varme, kulde el. lign., hvor afbrydelsen skyldes, at udlejeren har afbrudt leverancen, kan afhjælpes ved fogedens hjælp (EL 8)
- 4 I lejelovens bestemmelser om udlejerens levering af el og vand, er der udtrykkelig taget højde for, at der kan være situationer, hvor kommunen må indfri en restance for at få genoptaget leveringen af el til ejendommen, hvis elforsyningen er blevet afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren. En lignende hjemmel etableres for levering af energi til opvarmning. (EL 9) Bestemmelsen udformes som en "kan"-bestemmelse, således at det er op til den enkelte kommune selv at vurdere, om man vil påtage sig den minimale risiko for et tab, som der principielt kan være ved en kommunes udlæg til indfrielse af restancer.
- 5 Reglerne om udarbejdelse af hhv. vand- og varmeregnskaber sammenskrives og harmoniseres således, at det samme sæt af lovbestemmelser anvendes for henholdsvis vand- og varmeregnskaber. (EL 10)
- 6 Efter de gældende regler om varme- og varmtvandsregnskaber skal udlejeren bl.a. medtage udgifter til energimærkning i regnskabet. Hvordan denne udgift medtages, er imidlertid ikke nærmere reguleret. Det angives derfor, at udgiften til energimærkning skal medtages i varme- og varmtvandsregnskaberne med lige store beløb i energimærkningens gyldighedsperiode.

Med henblik på koordinering mellem regler fastsat af klima- og energiministeren vedrørende kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg og lejelovgivningens regler om lejefastsættelse og varmeregnskaber bemyndiges ministeren for by, bolig og landdistrikter til at

fastsætte nærmere regler for fordelingen af udgifter mellem ejendommens lejligheder og lokaler m.v. (EL 11)

- 7 De gældende regler om opsigelse af lejere i udlejede ejerlejligheder er fordelt på tre forskellige bestemmelser og kan derfor være vanskelige at få et overblik over. De gældende regler samles derfor i én bestemmelse. (EL 15)
- 8 Lejelovens bestemmelse om udlejers adgang til at opsiges lejeforhold om garager, stalde og lignende ophæves, idet den er afløst af bestemmelser i erhvervslejeloven. (EL 16)
- 9 Bestemmelserne i den gældende § 7, stk. 3 og 4, om lejerens ret til at få tinglyst en aftale på ejendommen og udlejers ret til at lade aftalen aflyse efter lejerens fraflytning ophæves som overflødige. Tinglysning og aflysning af sådanne aftaler vil herefter være omfattet af almindelige tinglysningsretlige regler (EL 18)
- 10 Det præciseres, at det betalingssted, som udlejer efter den gældende bestemmelse skal anvise til betaling af huslejen, skal være en konto i et pengeinstitut. (EL 43)
- 11 Huslejenævnets kompetence til at pålægge udlejer at udføre bestemte arbejder og GI's mulighed for efterfølgende at tvangsgennemføre arbejderne på lejerens begæring udvides til også at gælde ejendomme i uregulerede kommuner (kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV). (EL 45)
- 12 Efter lejelovens § 63 kan lejer og udlejer aftale, at lejer har en udvidet ret til at udføre forbedringer mod godtgørelse herfor ved fraflytning (råderet) i forhold til råderetten efter § 62 a. Bestemmelsen giver ikke lejer større rettigheder, end lejer og udlejer frit kan aftale om lejerens gennemførelse af forbedringer og godtgørelse herfor ved fraflytning. § 63 ophæves derfor. (EL 46)
- 13 Bestemmelsen om erhvervslejers ret til at lade en anden lejer inden for samme branche forsætte lejemålet på uændret vilkår (afståelsesret) ophæves, idet den er afløst af erhvervslejelovens § 55. (EL 48)
- 14 Det præciseres i lejelovens § 75, stk. 3 om arvingers ret til at overtage erhvervsbeskyttede lejemål, at bestemmelsen alene vedrører blandede lejemål. (EL 49). At lejemålet er erhvervsbeskyttet betyder, at den stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden
- 15 Begrebet "indvendig vedligeholdelse" indføres bl.a. i lejeloven med henblik på at klargøre forskellen med begreberne indvendig- og udvendig vedligeholdelse. (EL 56)
- 16 Ordningen vedrørende afsætning og anvendelse af beløb til indvendig vedligeholdelse udvides, således at der også løbende skal afsættes beløb, når en lejlighed delvis er udlejet til beboelse (et såkaldt blandet lejemål). Dette indebærer, at der også skal afsættes beløb for så vidt angår den del af det lejede, som er udlejet til andet end beboelse. (EL 57)

- 17 Det fremgår udtrykkeligt af loven, at huslejenævnet som led i sin kompetence til at behandle tvister om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning også kan tage stilling til størrelsen af istandsættelsesudgifterne. (EL 58)
- 18 Det præciseres, hvilke større udlejer- og lejerforeninger der er indstillingsberettigede ved udpegning af huslejenævnsmedlemmer til fælleskommunale huslejenævn. (EL 59)
- 19 Det kommer udtrykkeligt til at fremgå af loven, at såvel foranstaltninger i selve boligen som på fællesarealer er omfattet af lejerens ret til at installere hjælpemidler m.v. efter lov om social service. (EL 71)
- 20 Der indføres nye varslingsregler ved regulering af omkostningsbestemt leje i ejendomme med beboerrepræsentation (EL 40).  
Udmøntningen er en del af hovedelementet om, at reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres
- 21 Der foretages en omskrivning af boligreguleringslovens regler om udvendig vedligeholdelse (EL 44).  
Udmøntningen er en del af hovedelementet om, at vedligeholdelsesreglerne forenkles og moderniseres.

### Oversigt over punkter fra lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste, der kommer i spil ved en sammenskrivning

Følgende 15 citerede punkter fra enighedslisten om strukturforslag mv. forudsætter en sammenskrivning af lejelovgivningen. Nummereringen fra enighedslisten er anført i parentes (EL).

- 1 "Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven" (EL 2)
- 2 "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 varmefordeling, flyttes til lejelovens kapitel om forbedringer (nuv. LL kap. 9)." (EL 52)
- 3 "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." (EL 60)
- 4 "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." (EL 61)
- 5 "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 sammenskrevede lejelov, der alene gælder i lejemål omfattet af boligregulerings-reglerne, skal dette klart fremgå i umiddelbar tilknytning til bestemmelserne." (EL 63)
- 6 "Enighed om, at nuv. LL § 7, om at en ejendomskøber indtræder i udlejerforpligtelser, overføres til ny LLs kap. 12 om succession." (EL 64)
- 7 "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" (EL 65)
- 8 "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." (EL 67)
- 9 "Enighed om, at den ny sammenskrevne lejelovs kap. 5 skal indeholde reglerne om mangler, hvad enten de er oprindelige eller senere opståede." (EL 68)
- 10 "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." (EL 69)

- 11 "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." (EL 3)
- 12 "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." (EL 13)
- 13 "Enighed om, at "Overbefolkningsbestemmelserne" i nuv. LL § 69, stk. 2, § 70, stk. 3 og 73, stk. 5, overføres til en offentligretlig lov." (EL 47)
- 14 "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." (EL 54)
- 15 "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." (EL 66)