



Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 24. marts 2015

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer

(Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, som ændret bl.a. ved § 148 i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 1 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og § 2 i lov nr. 901 af 4. juli 2013 og senest ved § 1 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter »gæster«: »og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål bortset fra § 7«.

2. I § 4 indsættes som stk. 8:

»Stk. 8. For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 9 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og som indgås, efter at udlejer har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 9 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene nævnte 2 årsperiode udløber.«

3. I § 7, stk. 2, 1. pkt., ændres »uopsigelighed,« til: »uopsigelighed eller«, og »eller ret til at få godtgørelse efter § 63 ved fraflytning« udgår.

4. § 7, stk. 3 og 4, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Lejeaftalen tinglyses og aflyses efter tinglysningslovens regler.«

5. I § 8 udgår »og 3«.

6. § 9, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Udlejer, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

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

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

7. I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejer uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.«

8. I § 18 indsættes efter »Reglerne i«: »§ 9, stk. 2-4, og«.

9. § 19, stk. 1, affattes således:

»Udlejer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejer skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.«

10. I § 19, stk. 2, ændres »Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse« til: »Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse,«.

11. § 19, stk. 3, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejers vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

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

12. I § 21 ændres »udelukkende« til: »helt eller delvis«, og »at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering« ændres til: »indvendig vedligeholdelse«.

13. I § 21 indsættes som 2. pkt.:

»Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, finder 1. pkt. kun anvendelse, for så vidt angår den del af det lejede, der er udlejet til beboelse.«

14. I § 22, stk. 2, ændres »at vedligeholde med tapet, hvidtning og maling« til: »indvendig vedligeholdelse«.

15. I § 22, stk. 3, 1. pkt., § 23, stk. 1 og stk. 2, 2. pkt., ændres »hvidtning, maling og tapetsering« til: »indvendig vedligeholdelse«.

16. I § 24 indsættes efter »Reglerne i«: »§ 19, stk. 2, og«, og som 2. pkt. indsættes:

»Det kan ikke aftales, at lejerens ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.«

17. I § 24 indsættes som stk. 2:

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

18. I § 29, stk. 9, 1. pkt., indsættes efter »hjælpemidler m.v.«: »i det lejede og efter udlejers anvisning på ejendommens fællesarealer«, og »§ 102 i« udgår.

19. § 29, stk. 9, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Lejerens skal forudgående skriftligt anmelde de påtænkte installationer m.v. til udlejeren. Lejerens har ret til at lade installationerne udføre, hvis udlejeren ikke har gjort skriftlig, begrundet indsigelse senest 6 uger efter lejerens anmeldelse af arbejderne. Udlejeren kan nægte lejerens at lade installationerne på fællesarealerne udføre, hvis de er til væsentlig ulempe for ejendommen eller de øvrige lejere.«

20. I § 32, 1. pkt., indsættes efter »her i landet«: »i form af en konto i et pengeinstitut«.

21. I § 34, stk. 1, indsættes efter 5. pkt.:

»Er lejeaftalen opsagt eller ophævet, kan lejerens modregne det beløb, der er forudbetalt efter 5. pkt., i den sidste del af lejeperioden.«

22. I § 34 indsættes som stk. 6:

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

23. Overskriften til kapitel VII affattes således:

»Kapitel VII

Betaling for temperaturregulering, vand og el«.

24. §§ 36-46 ophæves, og i stedet indsættes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stk. 3. I regnskabet for varme og opvarmning af brugsvand og i kølingsregnskabet kan udlejeren kun medtage ud-

giften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af henholdsvis varmeanlæg og kølingsanlæg, der er pålagt udlejeren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal medtages i regnskabet.

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

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

Stk. 6. Skal en udgift, der hidtil har været indeholdt i lejen, fremover indgå i et forbrugsregnskab, jf. stk. 1, nedsættes lejen samtidig med et beløb, der svarer til det, der var indeholdt i lejen.

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

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

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

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

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

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

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

brugsvand enten efter egnede forbrugsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

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

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

§ 41. Fordeles udgifterne til varme, jf. § 37, stk. 3 og 4, efter bruttoetageareal eller rumfang, kan udlejer, beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremover skal ske på grundlag af egnede varmfordelingsmålere. Udlejeren kan kræve, at fordelingen af udgiften til opvarmning af brugsvand fremtidig skal ske på grundlag af målere, hvis installation af målere til måling af forbruget af opvarmet brugsvand er påbudt i henhold til lov. Beslutninger efter 1. og 2. pkt. er bindende for alle lejere uanset tidligere aftaler.

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

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

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

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

§ 42. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, jf. dog § 45 b. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for 1 år for henholdsvis varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance. Ved for-

højelse af det løbende acontobidrag kan det månedlige bidrag højst forøges til 1/12 af den samlede udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance.

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

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

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

§ 45 a. Har lejereren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejereren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejereren dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejereren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejereren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejereren eller fradrages i første lejebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt.

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

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

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

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse

til de berørte lejerne. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder § 45 a og § 45 b, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

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

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

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

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

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

25. I § 46 a, stk. 3, 1. pkt., ændres to steder »varmt vand« til: »opvarmning af brugsvand«.

26. I § 46 b, stk. 1, ændres »varmt vand« til: »opvarmning af brugsvand«, og efter »regning« indsættes: », herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering«.

27. I § 46 b indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

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

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 3 og 4.

28. I § 46 b, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes i 1. pkt. efter »lagt ud«: »efter stk. 1 og 2«.

29. I § 46 b, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres i 1. pkt. »stk. 2« til: »stk. 3«.

30. Kapitel VII B ophæves.

31. Kapitel VII C ophæves.

32. I § 47, stk. 1, 1. pkt., udgår »under iagttagelse af § 66«.

33. I § 47, stk. 1, litra c, indsættes efter »§ 63 b«: », jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,«, og efter »§ 63 a« indsættes: », jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010«.

34. § 53, stk. 2, 2. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerens.«

35. § 53, stk. 4, 3. pkt., og stk. 5, 3. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.«

36. I § 53, stk. 6, udgår »med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller«.

37. I § 58, stk. 1, ændres »§ 66« til: »§ 65, stk. 2-4,«.

38. I § 58, stk. 6, indsættes efter »§ 63 e«: », jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010«.

39. I § 58 a, stk. 4, ændres »og § 63 a« til: »samt § 63 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010,«.

40 I § 58 a, stk. 6, 2. pkt., ændres »§§ 59 a og 66« til: »§ 59 a og § 65, stk. 2-4,«.

41. I § 59, stk. 5, 3. pkt., indsættes efter »stk. 3«: »og 6«.

42. §§ 59 a-59 f ophæves, og i stedet indsættes:

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

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

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

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

Stk. 5. Afgørelse efter stk. 1 kan træffes, inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder efter bestemmelsen i § 2,

stk. 1, nr. 1-4, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, hvis der er foretaget reservation af investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Huslejenævnet kan forlange dokumentation for, at der er reserveret investeringsramme efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse.

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

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

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

Stk. 3. For de enkelte lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter § 59 a, stk. 5, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den opnåede kvalitet. Nævnet afgør ligeledes, om de udførte ombygningsarbejder er omfattet af den i medfør af § 2, stk. 3, i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse fastsatte positivliste, og om den af udlejerens beregnede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med bestemmelsen i § 5 a i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse. Udlejerens anmodning til huslejenævnet skal vedlægges et ombygningsregnskab med oplysning om de afholdte og dokumenterede udgifter og lejestigninger fordelt på de enkelte lejemål attesteret af en registreret eller statsautoriseret revisor.

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

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

43. I § 62 b, stk. 1, 3. pkt., ændres »§ 59 a eller for ejendomme omfattet af kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter bestemmelserne i samme lovs § 25 a, stk. 2« til: »§ 59 a, stk. 2«.

44. § 63 ophæves.

45. Kapitel X A ophæves.

46. § 65 affattes således:

»§ 65. Formålet med ordningen med beboerrepræsentation er at give lejerne mulighed for at vælge repræsentanter,

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

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

Stk. 2. Inden udlejeren i en ejendom med beboerrepræsentation varsler iværksættelse af forbedringsarbejder, der vil medføre en lejeforhøjelse, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 60 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren med rimeligt varsel skriftligt indkalde beboerrepræsentanterne til et møde med henblik på at orientere om og drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen. Mødet skal afholdes, inden iværksættelsen varsles, dog senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Forud for mødet skal udlejeren fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

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

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

47. § 66 ophæves.

48. I § 73, stk. 3, 1. pkt., ændres »§ 25 a, stk. 3,« til: »§ 25 a, stk. 2,«.

49. § 74 a ophæves.

50. I § 75, stk. 3, 1. pkt., udgår », der har«, og i stedet indsættes: »af en lejlighed, der delvis er udlejet til andet end beboelse, og har lejeren«.

51. I § 82 indsættes efter litra b som nyt litra:

»c) ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden, idet reglen dog kun gælder for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger,«.

Litra c bliver herefter litra d.

52. I § 82, litra c, der bliver litra d, ændres »disse,« til: »disse«, og litra d ophæves.

53. § 84, litra a, 2. pkt., ophæves.

54. § 84, litra d, affattes således:

»d) Er det lejede en ejerlejlighed, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Er lejeaftalen indgået den 1. januar 1980 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. pkt. er opfyldt, og hvis lejeren ved lejeforholdets begyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter § 83, stk. 1, litra a. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, omfattes lejeforholdet kun af opsigelsesretten, hvis betingelserne i 1. og 2. pkt. er opfyldt og udlejeren tidligere har beboet lejligheden.«

55. I § 86, stk. 1, 2. pkt., udgår »og d«.

56. I § 86, stk. 2, indsættes efter »§ 82, litra b«: »og c«.

57. I § 87, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 82, litra b«: »og c«.

58. § 98, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

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

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

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

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

Stk. 3 bliver herefter stk. 6.

59. I § 99, stk. 3, ændres »og § 63« til: »samt § 63, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010«.

60. I § 99 a ændres »Reglen« til: »Reglerne«, og efter »§ 98, stk. 1, 3. pkt.,« indsættes: »stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5,«.

61. § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:
»Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene og tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

62. I § 106, nr. 7, ændres »varme og lign.« til: »temperaturregulering, vand og el«, efter »herunder uenighed om acontobidrag« indsættes: », om tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af målere efter § 41, stk. 3,«, og »og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejeren modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag« udgår.

63. I § 106, nr. 8, udgår »tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2,«.

64. I § 106, nr. 9, udgår », og § 15 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene«.

65. I § 106 indsættes som nr. 11:

»11) Tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.«

66. I § 106 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre mangelen, jf. stk. 1, nr. 11.«

67. I § 113 a, stk. 1, 1. pkt., og stk. 5, 1. pkt., ændres »eller« til: »og«.

68. I § 113 a, stk. 3, nr. 4, ændres »2 år eller« til: »2 år,«.

69. I § 113 a, stk. 3, nr. 5, ændres »10 år.« til: »10 år eller«.

70. I § 113 a, stk. 3, indsættes som nr. 6:

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

71. I § 113 a, stk. 4, 2. pkt., indsættes efter »nr. 4«: »og 6«.

72. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt., indsættes efter »efterlevet«: », eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser«.

73. I § 113 a, stk. 4, 8. pkt., ændres »nr. 3-5« til: »nr. 3-6«.

74. Efter § 113 b indsættes i *kapitel XVIII A*:

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

75. § 119, stk. 2, ophæves.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013 og senest ved § 2 i lov nr. 439 af 6. maj 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 4, udgår », bortset fra §§ 21 og 22,«.

2. I § 4, stk. 5, 1. pkt., udgår », 21, 22, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3,«.

3. I § 5, stk. 4, 3. pkt., ændres »§ 22, stk. 1« til: »§ 106, nr. 3, i lov om leje«.

4. I § 5, stk. 4, 5. pkt., ændres »§ 22, stk. 3« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

5. § 6 ophæves.

6. I § 8, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »denne lov«: », jf. dog § 18 a, stk. 2«.

7. § 9, stk. 7, affattes således:

»Stk. 7. Til det beregnede afkast kan udlejeren lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010. Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

8. Efter § 9 indsættes:

»§ 9 a. Udlejeren kan i stedet for regulering efter § 7 beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Regulering efter nettoprisindeks kan kun ske for den del af lejen, som vedrører de i § 8, stk. 1, nævnte nødvendige driftsudgifter bortset fra skatter og afgifter. Regulering efter nettoprisindeks omfatter alle lejemål i ejendommen bortset fra de lejemål, hvor der er aftalt en regulering af lejen efter § 15 a eller lejelovens § 53, stk. 2. Ved 2-årsperiodens udløb skal udlejeren beregne lejen efter § 7. Beregningen skal sammen med oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet, være kommet frem til lejerne inden 2-årsperiodens udløb. Hvis lejen ved 2-årsperiodens udløb overstiger den leje, som beregnes efter § 7, skal udlejeren med virkning fra tidspunktet for 2-årsperiodens udløb nedsætte lejen til den nu beregnede leje.

Stk. 2. Beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne og er bindende for udlejeren i en periode på 2 år fra det tidspunkt, hvor udlejeren har afsendt meddelelse herom til lejerne. Lejeregulering efter stk. 1 kan tidligst få virkning, 12 måneder efter at lejen er beregnet og fastsat efter § 7.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse som følge af regulering efter nettoprisindeks efter stk. 1 skal være skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Har udlejeren reguleret lejen efter nettoprisindeks, kan lejeforhøjelse opgjort efter § 7 tidligst få virkning, 12 måneder efter at der senest er trådt en lejeforhøjelse som følge af regulering af lejen efter nettoprisindeks i kraft og efter udløbet af den i stk. 2 nævnte 2-årsperiode.«

9. I § 12, stk. 1, 3. pkt., ændres »lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning« til: »det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse«, og 4. pkt. ophæves.

10. I § 13, stk. 1, 3. pkt., ændres »en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning« til: »oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse«, og i 4. pkt. ændres »det budget, der begrunder lejeforhøjelsen,« til: »varslingsskrivelsen«.

11. § 13, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 skal udlejeren varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingsskrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og om det nye budget samt fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.«

12. § 13, stk. 3, 1.-3. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet.«

13. I § 13, stk. 4, ændres »henvendelse« til: »varsling efter stk. 2«.

14. § 15, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign., uenighed om acontobidrag til vand og uenighed om acontobidrag til køling efter kapitel VII i lov om leje, uenig-

hed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere og kølingsmålere efter § 41, stk. 3, i lov om leje, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 9, i lov om leje, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lov om leje er åbenbart urimelig, og uenighed om beregninger af leje efter § 9 a og lejeforhøjelser varslet efter §§ 9 a eller 13 a«.

15. § 15 a affattes således:

»§ 15 a. Reglerne i §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 kan fraviges i de tilfælde, der er omfattet af § 53, stk. 3-6, i lov om leje.«

16. I § 16, stk. 1, 2. pkt., ændres »§§ 5-6« til: »§ 5«.

17. § 18, stk. 1, affattes således:

»Udlejeren skal som et led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

18. § 18, stk. 3-5, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 3. Udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet § 18 b, skal udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår. Udlejeren skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.«

19. Efter § 18 indsættes:

»§ 18 a. Udlejeren skal hvert år inden den 1. juli udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Planen skal omfatte større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. I ejendomme med beboerrepræsentation skal udlejeren indkalde beboerrepræsentationen til møde med henblik på udarbejdelse og revision af vedligeholdelsesplanen.

Stk. 2. Udlejeren mister retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejeren ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med stk. 1 og lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet. Udlejeren kan ikke opkræve de nævnte beløb fra lejerne indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Stk. 3. Ministeren for by, bolig og landdistrikter fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.«

20. § 18 b, stk. 1, affattes således:

»I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 18, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december

2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. kapitel III A.«

21. I § 18 b, stk. 7, 2. pkt., udgår »med fradrag af beløb efter § 18 d, stk. 1«.

22. § 18 d ophæves.

23. § 20, stk. 1 og 2, ophæves.
Stk. 3 bliver herefter stk. 1.

24. § 21 ophæves.

25. § 22 affattes således:

»§ 22. Uenighed om udarbejdelse og gennemførelse af vedligeholdelsesplaner og om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, afgøres af huslejenævnet.«

26. I § 22 a, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Udlejeren skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.«

27. § 22 c ophæves.

28. I § 24, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »beoerrepræsentation«: »under iagttagelse af reglerne i § 65, stk. 2 og 3, i lov om leje«.

29. I § 25 a, stk. 1, ændres »stk. 2« til: »§ 59 a, stk. 2, i lov om leje«.

30. I § 25 a ophæves stk. 2 og 4.
Stk. 3 bliver herefter stk. 2.

31. §§ 25 b-25 f ophæves.

32. I § 27, stk. 5, 4. pkt., indsættes efter »§ 25 a«: »samt § 59 a, stk. 2, og § 59 b, stk. 1, i lov om leje«.

33. I § 36, stk. 3, indsættes som 3. pkt.:

»Etablerer flere kommuner efter § 35, stk. 1, et fælleskommunalt huslejenævn, foretages indstilling efter 1. pkt. af de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i de omfattede kommuner.«

34. § 39, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:

»Indbringelse af sager for huslejenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal der betales et beløb på 300 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales dog et beløb på 500 kr. Beløbene i 3. og 4. pkt. er fastsat i 2014-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks

Statistikks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2014-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

35. I § 42, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 39, stk. 2« til: »§ 39, stk. 3«.

36. I § 60, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 22, stk. 3, og § 27, stk. 6, samt § 27 a, stk. 2,« til: »§ 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, og § 19, stk. 3, i lov om leje,«.

37. I § 61, stk. 1, 3. pkt., ændres »3 mio.« til: »5 mio.«

38. I § 61, stk. 1, 1. og 8. pkt., ændres »renteindtægter« til: »finansindtægter«, og som 9. og 10. pkt. indsættes:

»Beløbet efter 3. pkt. reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

§ 3

I lov om tvungen administration af udlejningsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 884 af 17. september 2009, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Det er en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter stk. 1, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 19, stk. 3, i lov om leje eller efter § 27, stk. 6, eller § 27 a, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt.«

2. § 2, stk. 4, ophæves.

3. § 9, stk. 2, 3. og 4. pkt., ophæves, og i stedet indsættes:

»Ved udpantningen skal det af udlejeren til Grundejernes Investeringsfond, jf. § 22 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, senest indsendte vedligeholdelsesregnskab lægges til grund.«

§ 4

I lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014, som ændret ved lov nr. 1366 af 16. december 2014 og § 156 i lov nr. 1520 af 27. december 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 50 e, stk. 1, nr. 2, ændres »§ 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e« til: »§ 59 a, stk. 6«.

2. I § 50 g, stk. 2, nr. 2, ændres »§ 25 e i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller § 59 e« til: »§ 59 a, stk. 6«.

3. I § 54, stk. 5, 3. pkt., ændres »§ 22, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene« til: »§ 19, stk. 3, i lov om leje«.

4. I § 54 indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Stk. 4 og 5 gælder dog ikke for ejendomme omfattet af § 18 a, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.«

§ 5

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

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

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

Huslejenævnet træffer afgørelse om nedsættelse af lejen efter 4. pkt.

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

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

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

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

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

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

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

Folketinget, den 24. marts 2015

BERTEL HAARDER

/ Lars Chr. Lilleholt