

Boligreguleringsloven er en tidligere selvstændig lov, der nu er **indarbejdet i den nye samlede lejelov** (gældende siden 1. juli 2022) og **fortsat gælder for regulerede kommuner**, som har vedtaget boligregulering, primært for at beskytte lejere med regler om husleje (omkostningsbestemt husleje).

Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 929 om midlertidig regulering af boligforholdene

som ændret ved L 2020-02-25 nr. 134, L 2020-06-09 nr. 817, L 2020-06-09 nr. 818, L 2020-06-09 nr. 819, L 2020-12-21 nr. 2076 og L 2020-12-21 nr. 2077

Kap. I. Lovens gyldighedsområde

§ 1

Reglerne i lovens kap. II-V om huslejeregulering mv. gælder i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

Stk. 2. I kommuner, hvor reglerne ikke gælder, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

§ 2

Reglerne i lovens kap. VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne i kap. II-V er gældende. Reglerne i §§ 52 a-c gælder dog kun, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Endvidere gælder §§ 52 a-c kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejeren kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme.

Stk. 2. I kommuner, hvor bestemmelserne i kap. II-V ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kap. VII skal gælde. §§ 52 a-c kan dog kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Udlejerens meddelelse efter § 2, stk. 1, 4. og 6. pkt., kan alene gives for §§ 52 a-c samlet. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

Stk. 3. Såfremt reglerne i kap. II-V ophører at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i kap. VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

§ 3

De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder

§ 4

Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

Stk. 2. Reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af

- 1) en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.,
- 2) en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv., eller
- 3) en kommune eller en region når boligerne er almene ældreboliger.

Stk. 3. Reglerne i kapitel II-IV A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Stk. 4. Reglerne i kapitel II-IV gælder ikke for lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

Stk. 5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Stk. 6. Reglerne i kapitel II-VI gælder ikke for udstøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

§ 4 a

Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

§ 5

Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje, jf. dog stk. 3-7 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejer senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Stk. 4. Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået indplacering på A-C på energimærkningskalaen efter lov om fremme af

energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Stk. 5. Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår .
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår .
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår .
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår .
- 6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition .
- 7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6 .

- 8)Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-7, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning .

Stk. 6. Følgende situationer er ikke omfattet af stk. 4 :

- 1)Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet .
- 2)Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddent i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforskud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4.
- 3)Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner .
- 4)Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforening, et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før lovens ikrafttræden .
- 5)Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen . Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2020-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.
- 6)Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 4 a finder ikke anvendelse for § 5, stk. 5, nr. 5, 1. pkt .

Stk. 7. Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 106, nr. 3, i lov om leje. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 19, stk. 3, i lov om leje, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Stk. 8. Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Stk. 9. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

Stk. 10. Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov § 58, stk. 3, § 58 a og, § 62 b i lov om leje, kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 11. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,

- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer ,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring ,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse ,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

Stk. 12. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 13. Reglen i stk. 12 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-11.

§ 6

(Ophævet).

§ 7

Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 11, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-

3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-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 kronebeløb.

Stk. 5. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

§ 8

De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse mv. efter § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov, jf. dog § 18 a, stk. 2.

Stk. 2. Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje optages ikke på budgettet.

Stk. 3. Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbudet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 5. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

§ 9

Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

Ibrugtagelsesår	Pct.
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Stk. 3. I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 5. Er der i perioden 1. januar 1964 - 1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

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.

§ 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.

§ 10

Lejeforhøjelsen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i denne lov samt § 22 i lov om leje, fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Stk. 3. Er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den ejendomsvurdering, hvoraf afkastningsprocenten beregnes, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

§ 11

For husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 3 omhandlede enkeltværelser, skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b i denne lov samt § 22 i lov om leje afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, sker fordelingen af afsætningsbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejen for enkeltværelser til beboelse, som er omfattet af dette kapitel, jf. § 4, stk. 4, fastsættes efter bruttoetagearealet som en forholdsmæssig andel af den lejeværdi, der er optaget på lejebudgettet for de i stk. 1, 1. pkt., omhandlede lejemål.

§ 12

I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde 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. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 13

I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde 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. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at varslingsskrivelsen er forelagt for

beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest 7 dage før varslingen efter stk. 1 skal udlejeren varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af varslingskrivelsen 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.

Stk. 3. 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. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 4. Såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 5. Såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 15.

Stk. 6. Meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

§ 13 a

Krav om lejeforhøjelse, der udelukkende skyldes afsætning af de i §§ 18 og 18 b i denne lov og de i § 22 i lov om leje nævnte afsætningsbeløb, kan uanset bestemmelserne i §§ 12 og 13 gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.

§ 13 b

Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af lejeforhøjelse efter §§ 12 og 13.

§ 14

Indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 12, stk. 2, eller efter § 13, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 2. Nævnet kan dog, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 12, stk. 1, og § 13, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Stk. 3. Indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

§ 15

På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Stk. 2. § 14, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

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, uenighed 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 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

Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i § 5.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 17

Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejeren vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejeren kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv. Hvor særlige forhold begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Kap. III. Vedligeholdelse og opretning

§ 18

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.

Stk. 2. Har ejendommen lejligheder og lokaler, der ikke er omfattet af reglerne i dette kapitel, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder. For private andelsboligforeninger skal der kun afsættes beløb på vedligeholdelseskontoen for lejligheder og lokaler, der er udlejet af andelsboligforeningen.

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.

§ 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 lejernes indbringelse af sag for huslejenævnet, indtil en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udleveret til lejerne.

Stk. 3. Stk. 1 gælder ikke for ejendomme omfattet af § 3 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 4. Boligministeren fastsætter nærmere regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

§ 18 b

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. lovebekendtgørelse 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.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvor afsætning sker efter § 66.

Stk. 3. Beløbet afsat efter stk. 1 anvendes i overensstemmelse med reglerne i § 19. Dog skal beløbet fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Stk. 4. Beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte midler kan anvendes til.

Stk. 5. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 22 b og 22 e.

Stk. 6. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.

Stk. 7. Huslejenævnet kan beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrerepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det. Beløbet kan bl.a. nedsættes, hvis der på kontoen efter stk. 1 i forvejen henstår beløb svarende til de seneste 5 års hensættelser, eller hvis ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der i perioden ikke er behov for et større beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

§ 18 c

Grundejernes Investeringsfond kan fritage ejeren af en ejendom for afsætning efter § 18 b for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler for, i hvilket omfang Grundejernes Investeringsfond kan fritage en ejer for afsætning efter § 18 b.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfonds afgørelse efter stk. 1 kan indbringes for boligministeren.

§ 18 d

(Ophævet).

§ 19

På kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign.

Stk. 2. Dækkes en udgift ved optagelse af lån, er udlejeren berettiget til i stedet for at fradrage udgiften at fradrage de årlige prioritetsydelse på kontoen, efterhånden som disse betales.

§ 20

Ved ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 18 b følger ved ejerskifte ejendommen.

§ 21

(Ophævet).

§ 22

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

Kap. III A. Vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond

§ 22 a

Det i § 18 b nævnte beløb indbetales årligt bagud. Boligministeren fastsætter nærmere regler om forfaldstidspunktet.

Stk. 2. Er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger efter § 18 b, stk. 3, eller § 19, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 18, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der

bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen må ledsages af dokumentation for fradraget.

Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 18 b med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 22 b. 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.

Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 22 b først ske, når det manglende beløb er indbetalt.

Stk. 5. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejeren, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.

Stk. 6. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter regler for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalinger, jf. § 18 b, og udbetalinger, jf. §§ 22 b og 22 e. Boligministeren fører tilsyn med, at bestemmelserne overholdes.

§ 22 b

Beløb indbetalt på en konto efter § 18 b kan udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 19, stk. 2. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Stk. 2. Senest samtidig med, at udlejeren kræver beløb udbetalt efter stk. 1, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne have underretning om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilket beløb der kræves udbetalt.

Stk. 3. Beløb indsat på en konto efter § 18 b kan udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne protesterer mod udbetalingen inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen efter stk. 2. Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og beboerrepræsentanter eller et flertal af lejerne, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

Stk. 4. Det er en betingelse for udbetaling efter stk. 1, at udlejeren dokumenterer, at indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 er opbrugt.

§ 22 c

(Ophævet).

§ 22 d

Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af huslejenævnet i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, give oplysning om binding og frigivelse af beløb samt størrelsen af indestående beløb på ejendommens konto efter § 18 b.

§ 22 e

Såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren.

Stk. 2. Såfremt ejendommen overgår til sådan anden anvendelse, at den ikke er omfattet af kap. II-V i denne lov, udbetales de på kontoen efter § 18 b indestående beløb til ejeren. Ved udbetaling af erstatning fra det offentlige ved ekspropriation eller kondemnering (jf. lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om sanering) fragår resterende beløb i den udmålte erstatning.

Stk. 3. Såfremt en kommunalbestyrelse beslutter, at reglerne i kap. II-V ikke længere skal gælde i kommunen, overføres saldoen på kontoen efter § 18 b til den i § 63 a i lov om leje nævnte konto.

Stk. 4. Udbetaling efter stk. 1 og 2 skal ske i løbet af det kvartal, der følger efter det kvartal, i hvilket indbetalingspligten er ophørt.

§ 22 f

Twister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

§ 22 g

Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 18 b over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom han ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Kap. IV. Forbedringer

§ 23

Inden udlejer i en ejendom uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 64 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om

forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet 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. 2. Har mindst 1/4 af lejerne senest 6 uger efter, at varslingskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejerens inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 24

Inden udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation under iagttagelse af reglerne i § 65, stk. 2 og 3, i lov om leje iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse som nævnt i § 23, stk. 1, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for beboerrepræsentanterne. Det skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Senest samtidig med varslet til beboerrepræsentanterne skal udlejerens give meddelelse herom til samtlige lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Meddelelsen skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse samt oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er varslet efter stk. 1 ugyldigt.

Stk. 3. Har beboerrepræsentanterne fremsat skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at varslingskrivelsen er kommet frem til dem, skal udlejerens inden yderligere 6 uger herefter forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 24 a

Boligministerens fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varslings af iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24.

§ 25

Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 2. Såfremt udlejeren iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 25 a

Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter § 59 a, stk. 2, i lov om leje, eller sag herom er under behandling.

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer i forbindelse med bytte af en lejlighed, jf. § 73 i lov om leje, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om, hvorvidt lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, efter byttet og i givet fald lejens størrelse, såfremt forbedringsarbejderne udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.

§ 25 b

(Ophævet).

§ 25 c

(Ophævet).

§ 25 d

(Ophævet).

§ 25 e

(Ophævet).

§ 25 f

(Ophævet).

§ 26

Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der - sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år - vil udgøre mere end 127 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejer senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejer om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet 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. 2. Fremsætter lejer senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejer inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejer en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejer gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

§ 27

Har udlejer under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

Stk. 2. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i lejelovens § 46 a, stk. 3, kan han kræve en lejeforhøjelse, der dækker de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse, jf. lejelovens § 58, stk. 4. Har en udlejer gennemført energibesparende arbejder efter reglen i § 58, stk. 3, i lov om leje, kan udlejer forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, jf. § 58, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 3. Reglerne i §§ 12, 13, 15 og 17 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 4. Udlejer kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Såfremt

byggeregnskabet ikke er aflagt inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor den foreløbige lejeforhøjelse trådte i kraft, kan huslejenævnet på foranledning af en lejer bestemme, at den foreløbige lejeforhøjelse skal bortfalde, hvis udlejer ikke aflægger regnskabet inden en af huslejenævnet fastsat frist, medmindre overskridelsen af 6-måneders-fristen beror på andre forhold end udlejerens. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 5. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejer, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse. Såfremt der til den pågældende lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter § 25 a samt § 59 a, stk. 2, og § 59 b, stk. 1, i lov om leje, kan huslejenævnet kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, hvis der er tale om ændrede forhold.

Stk. 6. Udfører udlejer ikke et påbegyndt forbedringsarbejde med den fornødne hurtighed, jf. § 56 i lov om leje, kan huslejenævnet fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

Stk. 7. Tilbagebetaling til lejerne af for meget erlagt leje forrentes fra tilbagebetalingstidspunktet efter bestemmelsen i § 17, stk. 3.

Stk. 8. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af forbedringsforhøjelser efter stk. 1.

§ 27 a

På begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne afgør huslejenævnet, om betingelserne er opfyldt for at kræve udførelse af arbejder omfattet af lejelovens § 46 a, stk. 3.

Stk. 2. Nævnet kan pålægge udlejer at udføre de i stk. 1 nævnte arbejder og fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

§ 27 b

Huslejenævnet afgør uenighed om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder mv. i lejligheden mod godtgørelse efter lejelovens § 62 a.

Stk. 2. Huslejenævnet afgør endvidere uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter lejelovens § 62 a, stk. 4, for lejers udgifter til forbedringsarbejder mv.

Stk. 3. Huslejenævnet afgør desuden på lejerens begæring uenighed om lejeforhøjelse ved genudlejning, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 62 a, stk. 9.

§ 28

(Ophævet).

§ 29

Når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, eller arbejder, der er gennemført i medfør af lejelovens § 46 a, stk. 3, eller foranstaltninger, der er omfattet af en kommunalbestyrelses beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, af kapitel 5 i lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 eller af lov om privat byfornyelse finder reglerne i §§ 23-25 a, 26 og 27, stk. 4, 2. pkt., ikke anvendelse.

Stk. 2. Har udlejeren udført foranstaltninger som nævnt i stk. 1 med lån fra Grundejernes Investeringsfond, kan han i stedet for lejeforhøjelse efter § 27 kræve lejen forhøjet med den årlige ydelse af det lån, der er optaget til finansiering af den påbudte forbedring. Denne regel finder dog kun anvendelse, når den således beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 2 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 50, stk. 2 og 4, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller kapitel 5 i lov om byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 27 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

§ 29 a

Med bøde eller fængsel indtil 4 måneder straffes den, som gennemfører moderniseringer (forbedringer) af en ejendom i strid med reglerne i dette kapitel eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne moderniseringer.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme

§ 29 b

Reglerne i dette kapitel gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

§ 29 c

For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indekslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold

med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.

§ 29 d

For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri i kapitel VIII A i lov om leje.

§ 29 e

Ud over de i §§ 29 c og 29 d nævnte regler gælder reglerne om forbedringer mv. i kapitel X i lov om leje.

§ 29 f

(Ophævet).

Kap. V. Huslejerregulering for enkeltværelser

§ 30

Reglerne i dette kapitel gælder for udlejning af de værelser, der ikke er omfattet af reglerne i kapitlerne II-IV A.

§ 31

Finder lejeren, at lejen eller andre vilkår er urimelige, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, der kan ændre lejen efter § 49 i lov om leje samt lejevilkårene.

Stk. 2. Nedsættes lejen eller ændres lejevilkårene af nævnet, kan dette bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

§ 32

Skønnes en opsigelse fra udlejerens side foranlediget ved eller at stå i forbindelse med forsøg på at opnå en urimelig leje eller andre ubillige lejevilkår, kan huslejenævnet forkaste opsigelsens gyldighed og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det samme gælder, dersom en opsigelse som følge af andre særlige

omstændigheder i forbindelse med dens afgivelse skønnes stridende mod sædvanlig god udlejningsskik, således at den må anses for ubillig.

§ 33

Er sag rejst for huslejenævnet, kan dette, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at lejeforholdet ikke uden nævnets godkendelse kan opsiges, således at lejeren skal fraflytte det lejede, forinden nævnets afgørelse i sagen er truffet.

§ 34

Med bøde straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 31, eller som i strid med § 32 opsiger lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Stk. 3. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

Kap. VI. Huslejenævn

§ 35

I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.

§ 36

Et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

Stk. 2. Formanden beskikkes af Transport- og Boligministeriet efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Han må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med huslejeforhold. 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.

Stk. 4. Findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet

det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 42, stk. 3, i nævnet.

Stk. 6. Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne og den socialt sagkyndige efter de i stk. 2-5 nævnte regler.

Stk. 7. Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 37

Formand, medlem eller suppleant skal opfylde betingelserne i § 109, stk. 2, i lov om leje, bortset fra betingelsen om dansk indfødsret.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 109, stk. 3, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. Nævnsmedlem eller suppleant er pligtig at møde i nævnet efter behørig indkaldelse. Udeblivelse, uden at lovligt forfald oplyses, straffes med bøde.

Stk. 4. Bestemmelserne i retsplejelovens § 60, stk. 1, og § 61 finder tilsvarende anvendelse.

§ 38

Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold mv., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42, stk. 1, vederlag for deres virksomhed.

§ 39

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 314 kr. for hver sag. Ved indbringelse af sager efter § 59 a, stk. 4, i lov om leje betales et beløb på 524 kr. Ved indbringelse af sager efter § 5, stk. 3, betales et beløb på 4.000 kr. Beløbene i 3.-5. pkt. er fastsat i 2020-niveau. Beløbene reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks 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 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-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. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 40

Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser, der skal foretages af nævnet i forbindelse med behandlingen af den enkelte sag. Nævnet har ret til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 3. I sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.

Stk. 4. Nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 40 a

Ved behandling af sager, hvori spørgsmålet om fordelingen af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring indgår, skal huslejenævnet indhente relevante oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når huslejenævnet inden for de seneste 3 år, i henhold til § 61 b, stk. 2, har modtaget orientering om, at ejendommen har været udtaget til kontrol. Dette gælder dog ikke sager om forhåndsgodkendelse efter §§ 59 a og 59 b i lov om leje.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om huslejenævnenes adgang til oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, herunder at afgørelserne gøres tilgængelige på en digital platform.

§ 41

Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal tilvarsles. De kan give møde ved en befuldmægtiget.

Stk. 3. Nævnets formand sørger for sagernes forberedelse til behandling i nævnsmøde.

Stk. 4. Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

Stk. 5. I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

§ 42

Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44 og udlejerens meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.

§ 43

Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje, jf. § 44, stk. 1.

Stk. 2. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for

boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne bortset fra afgørelser efter §§ 79a-79c i lov om leje indbringe afgørelsen. Lejelovens § 49, stk. 5, sidste pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Huslejenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 5. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, eller hvor huslejenævnet har meddelt en advarsel efter § 79 b, stk. 1, nr. 2, i lov om leje, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Stk. 6. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 42, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 3 og 4 finder tilsvarende anvendelse.

§ 44

I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 79 a-79 c i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 43, stk. 3 og stk. 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.

Stk. 2. Ankenævnet består af en formand og 4 andre medlemmer, heraf 2 bygningskyndige. Formanden beskikkes af boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. De øvrige medlemmer beskikkes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og opfylde betingelserne i § 36, stk. 2. Af de øvrige medlemmer beskikkes 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og 2, hvoraf 1 skal være bygningskyndig, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Bestemmelserne i § 36, stk. 6 og 7, og § 37 finder tilsvarende anvendelse. Den, der har sæde i et huslejenævn, kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i ankenævnet.

Stk. 4. Klageren afkræves et beløb på 106 kr. for hver lejlighed eller lokale, hvorom afgørelse indbringes for ankenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Beløbet er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende

finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet 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. Reglerne i §§ 38-42 finder anvendelse.

Stk. 6. Ankenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten efter reglerne i § 43. Fristen på 1 år, jf. § 43, stk. 1, regnes fra ankenævnets afgørelse.

§ 44 a

Boligministeren kan fra huslejenævnene indhente og videregive oplysninger om de sager, der bliver behandlet i nævnene, herunder oplysning om antal sager, disses fordeling på forskellige kategorier, tidspunkt for indbringelse og afgørelse, om der er afholdt besigtigelse, hvem der gives medhold og lign.

Kap. VII. Benyttelse af boliger

§ 45

Reglerne i dette kapitel gælder for boliger med køkken, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger eller har været benyttet til helårsbeboelse i de i § 2 anførte kommuner, jf. dog § 46, stk. 1, 3. pkt., § 48, stk. 1, 4. pkt., § 50, stk. 1, 2. pkt. og § 52 a, stk. 1, 3. pkt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af reglerne i dette kapitel er endelige.

§ 46

Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- a) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- b) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,

- c) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Stk. 3. Stk. 2 finder ikke anvendelse på almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.

§ 47

Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end én bolig i samme kommune. Kommunerne i Region Hovedstaden, undtagen Bornholms Kommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns Kommuner betragtes i denne henseende som én kommune.

Stk. 2. En bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, må ikke udlejes som enkeltværelser uden kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 48

Ejeren af en bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, skal sørge for, at boligen tages i brug til helårsbeboelse. Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse. Hvad der er fastsat i 1.-3. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Har en bolig været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage anmeldelse af den ledige lejlighed til kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Efter udløbet af den angivne frist kan kommunalbestyrelsen anviser en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, jf. dog stk. 6.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogeden at lade en boligsøgende, som kommunalbestyrelsen har anvist, indsætte i lejligheden, jf. dog stk. 6.

Stk. 5. Har ejeren i sin anmeldelse på en efter kommunalbestyrelsens skøn tilfredsstillende måde godtgjort, at han har indgået aftale om senere overdragelse af brugsretten, eller at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning, kan kommunalbestyrelsen indrømme ham en yderligere frist, inden stk. 3 finder anvendelse.

Stk. 6. Stk. 3 og 4 gælder ikke for ejere og andelshavere, som er fraflyttet deres bolig, og som uanset forsøg derpå ikke har kunnet afhænde den, og for ejere og andelshavere, som har sat deres bolig, der i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig, til salg.

§ 49

Er en bolig som omhandlet i § 48 udlejet, men ubeboet, kan kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen, medmindre den hidtidige bruger er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, forretningsrejse, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse el.lign.

Stk. 2.Ophævelse efter stk. 1 sker ved skriftlig meddelelse til lejer. Den skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 3.Vil lejer ikke anerkende ophævelsen, skal han senest 6 uger efter, at ophævelsen er kommet frem til ham, fremsætte skriftlig indsigelse. Kommunalbestyrelsen må, hvis den ønsker ophævelsen opretholdt, anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb.

Stk. 4.Har ejeren ikke en måned efter, at han fra kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse om, at ophævelsen af lejeaftalen er gennemført, sørget for, at boligen på ny er taget i brug til beboelse, finder § 48, stk. 3 og 4, anvendelse.

§ 50

En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse, el.lign. midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Stk. 2.Meddeles afslag på samtykke, finder reglerne i § 48, stk. 2-5, anvendelse, idet fristen i § 48, stk. 2, løber fra kommunalbestyrelsens afslag.

Stk. 3.Har ejeren i strid med reglerne i stk. 1 taget boligen i brug til sommerbeboelse, kan kommunalbestyrelsen til enhver tid benytte reglerne i § 48. En af ejeren indgået lejeaftale om benyttelsen som sommerbeboelse mv. kan af kommunalbestyrelsen kræves ophævet efter reglerne i § 49.

Stk. 4.Udlejning i medfør af § 5 og § 5, jf. § 6, stk. 1, i lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., kræver ikke kommunalbestyrelsens samtykke efter stk. 1.

Stk. 5. Samtykke efter stk. 1 er ikke påkrævet, hvis en helårsbolig tages i brug til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a i lov om planlægning.

§ 51

Kommunalbestyrelsens svar på en ansøgning om samtykke i henhold til §§ 46, 47 og 50 skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget ansøgningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig.

Stk. 2.Er boligen ledig, kan kommunalbestyrelsen kun nægte samtykke, hvis boligens fortsatte anvendelse til helårsbeboelse er påkrævet af hensyn til boligsøgende i kommunen.

Stk. 3. Har kommunalbestyrelsen nægtet samtykke, kan ejeren anmode kommunalbestyrelsen om i medfør af § 48, stk. 3, at anvise en lejer til boligen. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke senest 6 uger efter anmodningen anviser en lejer, anses kommunalbestyrelsens samtykke for meddelt.

§ 52

Forinden kommunalbestyrelsens samtykke foreligger, må boligen ikke tages i brug til andet formål end helårsbeboelse. Ej heller må nogen bygningsforandring el.lign. iværksættes med henblik på sammenlægning eller omdannelse til andet brug end beboelse. Handles der i strid hermed, kan kommunalbestyrelsen kræve den tidligere tilstand genoprettet.

Stk. 2. Fremgår det af den begrundelse, der ledsager en opsigelse, eller godtgøres det på anden måde, at opsigelsen er afgivet med det formål at tilvejebringe en tilstand som angivet i § 46, § 47 eller § 50, er det en betingelse for opsigelsens gyldighed, at kommunalbestyrelsens samtykke foreligger ved opsigelsens afgivelse.

§ 52 a

Et lejemål må ikke udlejes til eller bebos af flere end 2 personer pr. beboelsesrum (beboermaksimum). Dette gælder dog ikke ved forøgelse af lejerens husstand i lejeperioden, hvis husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn, eller kommunalbestyrelsen har givet tilladelse efter § 52 b, stk. 1. Ved et lejemål forstås såvel en lejlighed som et enkeltværelse.

Stk. 2. Lejeren har ved lejeaftalens indgåelse pligt til at oplyse udlejeren om husstandens størrelse. Lejeren har endvidere pligt til at meddele udlejeren, når lejerens husstand i lejeperioden forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, uden at husstandsforøgelsen skyldes lejerens børn, lejerens ægtefælle eller samlever eller disses børn.

Stk. 3. Bliver udlejeren bekendt med, at der bor for mange personer i lejemålet, jf. stk. 1, skal udlejeren anmelde dette til kommunalbestyrelsen.

§ 52 b

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at det samlede antal personer, der bor i lejemålet, overstiger 2 personer pr. beboelsesrum, hvis

- 1) husstandsforøgelsen skyldes syge eller gamle, plejekrævende slægtninge,
- 2) andre tvingende sociale hensyn efter kommunalbestyrelsens konkrete vurdering taler herfor eller
- 3) boligen er af en sådan størrelse, at der efter husstandsforøgelsen vil være et areal på 20 m² eller mere pr. person.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal så vidt muligt træffe afgørelse senest 1 uge efter modtagelse af lejerens ansøgning om tilladelse efter stk. 1. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Stk. 3. I ejendomme, hvor §§ 52 a-c er gældende, jf. § 2, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt senest 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget meddelelse efter § 2, stk. 1, 4. pkt., eller en lejer er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende ejendoms adresse, meddele lejereren, at beboermaksimum, herunder reglerne § 69, stk. 2, § 70, stk. 3, og § 73, stk. 3, i lov om leje og § 64, stk. 2, § 65, stk. 3, og § 69, stk. 3, i lov om leje af almene boliger, gælder for lejermålet. Kommunalbestyrelsen skal endvidere meddele, at dette indebærer, at kommunalbestyrelsen som led i sin tilsynsforpligtelse kan samkøre registre med det formål at påse, om beboermaksimum overskrides. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides, jf. § 52 a, stk. 1. Overskrides beboermaksimum, skal kommunalbestyrelsen sende et påkrav til lejereren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejereren. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger samt oplysning om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter stk. 1, eller har kommunalbestyrelsen ikke givet lejereren meddelelse efter 1. pkt., er det ugyldigt. Skyldes overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed antallet af beboere i et fremlejeforhold i henhold til § 69 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger, kan kommunalbestyrelsen forlænge den i 2. pkt. nævnte frist.

Stk. 4. Bringes overskridelsen ikke til ophør inden den i stk. 3 nævnte frist, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejereren. Lejelovens §§ 94 og 95 og lov om leje af almene boliger §§ 91 og 92 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Udlejereren kan i et fremlejeforhold i henhold til § 69 i lov om leje eller § 64 i lov om leje af almene boliger hæve lejeaftalen, når lejerens husstand forøges, således at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, overskrider beboermaksimum, jf. § 52 a, stk. 1, og lejereren trods udlejerens påkrav undlader at bringe overskridelsen til ophør. Stk. 4, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 52 c

Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse, jf. § 52 b, stk. 3, samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregisteret (BBR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt § 52 a, stk. 1, om beboermaksimum er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol heraf.

§ 52 d

Kommunalbestyrelsen kan som led i sin tilsynsforpligtelse samkøre Det Centrale Personregister (CPR) med Bygnings- og Boligregistret (BBR) og Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) med det formål at tilvejebringe oplysning om, hvorvidt §§ 47-52 om pligt til helårsbeboelse er overholdt. Samkøringen kan ske som led i behandlingen af en enkelt sag eller som led i en generel søgning til brug for kontrol.

§ 52 e

Kommunalbestyrelsen kan til brug for undersøgelse af en begrundet mistanke om overtrædelse af § 48, stk. 1, og § 50, stk. 1, om bopælspligt:

- 1) Indhente oplysninger fra forsyningsselskaber om en konkret boligs samlede forbrug i en afgrænset periode på mindst 1 måned.
- 2) Opsøge udvalgte husstande. Adgangen efter 1. pkt. strækker sig alene hen til husstandens dør. Kommunalbestyrelsen kan ikke overskride dørtærsklen eller komme indenfor i boligen. Kommunalbestyrelsen kan med tilladelse fra ejendommens ejer eller beboer betræde et fællesareal.

§ 53

Med bøde straffes den, som uden kommunalbestyrelsens samtykke:

- a) i strid med reglerne i § 46, stk. 1, nedlægger en bolig helt eller delvis,
- b) i strid med reglerne i § 47, stk. 1, benytter mere end én beboelseslejlighed til bolig for personer, der tilhører samme husstand,
- c) i strid med reglerne i § 47, stk. 2, udlejer en beboelseslejlighed som enkeltværelser,
- d) i strid med reglerne i § 50, stk. 1, tager en lejlighed i brug til sommerbeboelse el.lign. midlertidig benyttelse,
- e) i strid med reglerne i § 52 iværksætter bygningsforandringer el.lign. med henblik på sammenlægning af boliger eller på omdannelse af boliger til andet end beboelse.

Stk. 2. Med bøde straffes den, som undlader at indgive den i § 48, stk. 2, foreskrevne anmeldelse eller indgiver anmeldelse efter udløbet af den angivne frist.

Stk. 3. Med bøde straffes den udlejer,

- 1) som i strid med reglerne i § 52 a, stk. 1, udlejer en bolig, således at lejemålet bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum,
- 2) som er bekendt med, at der sker overtrædelse af § 52 a, stk. 1, uden at anmelde overtrædelsen til kommunalbestyrelsen, jf. § 52 a, stk. 3.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kap. VIII. Grundejernes Investeringsfond

§ 54

Grundejernes Investeringsfond forvalter de midler, der er bundet i medfør af § 18 b og § 63 a i lov om leje. Fondens vedtægter skal godkendes af boligministeren. Vedtægterne skal indeholde fornødne bestemmelser til sikring af forsvarlig virksomhed, herunder om revision af en statsautoriseret revisor, der udpeges af boligministeren.

Stk. 2. Fonden ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Formanden for bestyrelsen og 4 andre medlemmer af denne vælges af landsomfattende sammenslutninger af ejere af udlejningsejendomme. Boligministeren afgør i tvivlstilfælde, hvilke foreninger der har valgt. De øvrige medlemmer udpeges af boligministeren efter indstilling af landsomfattende sammenslutninger af lejerforeninger. Efter samme regler vælges stedfortrædere for formanden og de øvrige medlemmer. Alle valg sker for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Til varetagelse af den daglige administration af fondens anliggender ansætter bestyrelsen direktør og andet ledende personale og fastsætter retningslinjer for arbejdets tilrettelæggelse. Generelle forskrifter og vejledninger, der udsendes til indskydere og låntagere, skal godkendes af bestyrelsen.

§ 55

(Ophævet).

§ 55 a

(Ophævet).

§ 55 b

(Ophævet).

§ 56

Indbetalte beløb forrentes med en rente, hvis størrelse fastsættes af fonden under hensyn til det almindelige renteniveau og instituttets driftsresultat. Renten kan dog ikke overstige 9 pct. p.a. Renten af beløb, der er bundet efter § 18 b i denne lov og § 63 a i lov om leje, tilskrives kontoen én gang årligt.

§ 57

De indbetalte beløb, der ikke er udlånt til forbedring eller istandsættelse af beboelsesejendomme, herunder lån til brandsikringsforanstaltninger, eller til erhvervelse af

ejendomme med henblik på sanering, skal til enhver tid være anbragt i obligationer udstedt af de finansieringsinstitutter, der er godkendt i henhold til lov om realkredit.

§ 58

Udlån til beboelsesejendomme kan ydes til:

- 1) Installation af centralvarme eller anden forbedring af en ejendoms varmeinstallation.
- 2) Varmeisoleringsarbejder.
- 3) Forbedring af sanitære installationer.
- 4) Forbedring af køkkener.
- 5) Brandsikringsforanstaltninger.
- 6) Andre forbedringer, hvorved ejendommens brugsværdi forøges i væsentlig grad, herunder f.eks. til omlægning af gårdspladser, fjernelse af hegn, skure el.lign., hvorved der tilvejebringes opholdsarealer for beboerne, samt til fjernelse af bygninger, som ved deres beliggenhed, omfang eller anvendelse er til væsentlig ulempe for beboerne, og hvis fjernelse medfører en varig forbedring af forholdene.
- 7) Opretning.

Stk. 2. Lån kan kun ydes, hvis forbedringen og udgiften ved dens gennemførelse er rimelig.

§ 59

De af fonden i medfør af § 58 ydede lån sikres ved pant i vedkommende ejendom, således at lånet har sikkerhed inden for 85 pct. af, hvad der efter fondens skøn er pantets værdi. Lånet må ikke overstige 90 pct. af den udgift, der er nævnt i § 58, stk. 2.

Stk. 2. Lånene udbetales kontant og forrentes med en rente, der fastsættes af fondens bestyrelse, dog mindst svarende til den rente, der beregnes i henhold til § 213, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed. Ved lånets udbetaling kan der opkræves et indskud til reservefond.

Stk. 3. Afdragstiden for lånene skal fastsættes således, at fonden har sikkerhed for til enhver tid at kunne udbetale de bundne beløb, efterhånden som tilbagebetaling skal ske. Det kan bestemmes, at låntagerne i lånets løbetid skal yde bidrag til fondens administration og reservefond efter nærmere i fondens vedtægter fastsatte regler.

Stk. 4. Lån ydet til etablering af et gård- og haveanlæg i forbindelse med gennemførelse af en saneringsplan, til hvilken der er givet tilsagn om statsstøtte, kan sikres ved ydelse af kommunal garanti for lånet.

§ 59 a

Fonden kan yde lån til istandsættelse, ombygning til anden anvendelse eller forbedring, for så vidt angår bevaringsværdige ejendomme.

Stk. 2. Vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

§ 59 b

Fonden kan yde lån til finansiering af arbejder, der gennemføres efter bestemmelserne i kapitel 5 i lov om byfornyelse i private udlejningsejendomme.

Stk. 2. Vilkårene for lån til ejendomme, som er omfattet af stk. 1, fastsættes af fondens bestyrelse og godkendes af boligministeren. Det samme gælder størrelsen af den årlige låneramme.

§ 60

Har en udlejer ikke udført renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder samt forbedringsarbejder inden en af huslejenævnet fastsat frist, jf. § 27, stk. 6, og § 27 a, stk. 2, og § 19, stk. 3, i lov om leje, kan investeringsfonden på begæring af en lejer lade de nævnte arbejder udføre for udlejerens regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for domstolene. Investeringsfonden kan tinglyse meddelelse herom på ejendommen og lade den aflyse, når arbejderne er udført og fonden har fået dækning for sine udlæg.

Stk. 2. Bestrider udlejer, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling.

Stk. 3. Forrentning af beløb, som fonden har lagt ud, fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt realkreditinstitut. Nærmere regler om fondens adgang til at kræve gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse fastsættes af boligministeren.

Stk. 4. Såfremt udlejer ikke deponerer eller stiller sikkerhed efter stk. 2, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejer et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse. Lånet udbetales kontant og forrentes med en rentesats, der fastsættes af fonden, og som ved lånets optagelse svarer til forrentningen efter stk. 3. Afdragstiden fastsættes til højst 10 år. Dette gælder også for udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning efter stk. 1. Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt. Grundejernes Investeringsfond skal på begæring af en ejendoms administrator efter lov

om tvungen administration af udlejningsejendomme udlevere materiale vedrørende ejendommen. Investeringsfonden kan kræve betaling til dækning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til tilvejebringelse af dette materiale.

Stk. 5. Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter. Investeringsfonden skal lade beslutningen, der er gyldig mod enhver, tinglyse på ejendommen.

Stk. 6. Såfremt investeringsfonden efter stk. 5 kan oppebære en del af lejeindtægten, skal alle lejerne efter påkrav herom betale lejen til investeringsfonden, som refunderer udlejeren overskydende beløb. Kun betaling til investeringsfonden har frigørende virkning.

§ 60 a

Boligministeren kan efter indstilling fra fondens bestyrelse godkende, at fonden kan anvende sine renteindtægter og sin egenkapital til andre aktiviteter vedrørende den private udlejningsboligsektor end den, der er nævnt i §§ 59 a, 59 b og 61.

§ 61

Af sine finansindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornyelsesselskaber, samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fonden kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forsøg, inden for byøkologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fonden kan endvidere inden for en årlig ramme på 5 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinjer fastsat af fondens bestyrelse. Fonden kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse. Fonden kan inden for en årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en rådgivningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for aftalt grøn byfornyelse efter kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinjer for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 20 pct. af fondens finansindtægter for det pågældende år. 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.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Stk. 3. Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 106, stk. 4, og § 111, stk. 3, i lov om byfornyelse.

Stk. 4. De udgifter, som staten har afholdt til støtte til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme efter § 19, stk. 2, i lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan staten uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., forlange refunderet af Grundejernes Investeringsfond, i et omfang der nærmere fastlægges i en aftale mellem staten og Grundejernes Investeringsfond. For 2004-2007 udgør refusionen fra Grundejernes Investeringsfond 50 mio. kr. årligt.

§ 61 a

Grundejernes Investeringsfond kan afkræve offentlige myndigheder alle nødvendige oplysninger til brug for administration af bestemmelserne i denne lovs § 18 b, jf. kapitel III A, og § 60 samt bestemmelserne i § 63 a, jf. kapitel X A, og §§ 113 a og 113 b i lov om leje.

§ 61 b

Grundejernes Investeringsfond skal indhente oplysninger fra huslejenævnet, når fonden behandler sager, som omhandler fordeling af arbejderne mellem vedligeholdelse og forbedring.

Stk. 2. Når Grundejernes Investeringsfond foretager kontrol i en ejendom, skal fonden orientere huslejenævnet herom, senest 2 uger efter at kontrollen er afsluttet.

§ 62

Opstår der ved fondens virksomhed tab, der ikke kan dækkes af de af fonden opsamlede reserver, dækkes tabet ved forholdsmæssig nedskrivning af de ved vedkommende regnskabsårs udløb indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje.

Stk. 2. Ved fondens ophør træffer fondens bestyrelse med tilslutning fra boligministeren og Finansudvalget beslutning om, hvorledes et eventuelt overskud skal fordeles.

§ 63

Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i § 60, stk. 5, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kap. VIII A. Kommunernes adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed

§ 63 a

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at ejere af ejendomme, hvor afkastning beregnes efter § 9, stk. 3, eller § 9, stk. 4, skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

Stk. 2. § 64, stk. 2, 2. pkt., § 65, stk. 1-3, § 66 og § 74, stk. 1, i lov om byfornyelse og udvikling af byer finder tilsvarende anvendelse.

Kap. IX. Lovens ikrafttræden mv.

§ 64

Loven træder i kraft den 1. januar 1980.

Stk. 2. Samtidig ophæves lov om midlertidig regulering af boligforholdene nr. 400 af 20. juli 1977, som ændret ved lov nr. 259 af 8. juni 1978.

§ 65

Kommunalbestyrelsen kan i oktober kvartal 1979 træffe beslutning efter § 1 med virkning fra lovens ikrafttræden.

Stk. 2. Har en kommunalbestyrelse inden udgangen af 1979 truffet beslutning som omhandlet i § 6 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 20. juli 1977, bevarer beslutningen sin gyldighed, som om den var truffet i medfør af § 1 i nærværende lov.

Stk. 3. Har en kommunalbestyrelse i medfør af § 59 i den hidtil gældende lov besluttet, at hele kapitlet skal gælde i kommunen, bevarer beslutningen sin gyldighed i indtil 1 år, som om den var truffet i medfør af § 2 i nærværende lov. Vedrører beslutningen kun nogle af kapitlets bestemmelser, bortfalder denne ved lovens ikrafttræden.

§ 66

Såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er større end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, opretholdes den højere afsætning, indtil de lejeforhøjelser, der måtte gennemføres i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29, overstiger de hidtidige hensættelsesbeløb.

Stk. 2. Såfremt den andel af lejen, der efter de hidtil gældende regler afsættes til vedligeholdelse og opretning, er mindre end de beløb, der er fastsat i § 18 i denne lov og i § 22 i lov om leje, bibeholdes den lavere afsætning uanset lovændringen, indtil der gennemføres lejeforhøjelse i medfør af lovens § 7 eller § 27 og § 29.

§ 66 a

Boligministeren fastsætter nærmere regler om beregning af boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal i henhold til denne lov.

§ 67

Boligministeren kan bemyndige en under ministeriet oprettet styrelse til at udøve de beføjelser, der i denne lov er tillagt ministeren.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om adgangen til at påklage afgørelser, der er truffet i henhold til bemyndigelse efter stk. 1, herunder at afgørelsen ikke skal kunne indbringes for ministeren.

§ 67 a

Forslag til revision af § 5, stk. 3, § 7, stk. 2 og 3, § 9, stk. 3, og § 63 a fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1990-91.

§ 68

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

§ 69

Bekendtgøres der flere tilpasningsprocenter for et finansår, skal den senest bekendtgjorte lægges til grund ved reguleringen af de beløb og beløbsgrænser, der efter loven reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår.