

Til lovforslag nr. L 226. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 26. maj 2000\*)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love

(Gennemgribende forbedrede lejemål, landsdækkende huslejenævn, fællesantennor og Grundejernes Investeringsfond)

### § 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 165 af 10. marts 1998, som senest ændret ved § 88 i lov nr. 934 af 20. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 3, 2. pkt., affattes således:

»§§ 47-53, 58 og 59 gælder dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v.«

2. I § 27, stk. 1, indsættes efter 1. pkt.:

»Bestemmelserne i § 11, stk. 2, og §§ 12 og 13 finder tilsvarende anvendelse på udlejerens overtrædelse af denne pligt.«

3. § 29, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 3. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer i ejendommen med henblik på tilslutning til kabel-tv. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning, kan disse beslutte, at opsætning af antenne skal ske i form af et fællesantenneanlæg.«

4. I § 29 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Lejerens ret efter stk. 2 gælder ikke, såfremt udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens lejere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gen-

nem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Stk. 4. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antennen og retablering ved lejerens fraflytning, jf. stk. 7.

Stk. 5. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 2, kan udlejer forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele udlejer, hvem der sidder i bestyrelsen, således at udlejer med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antenneanlægget. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Antenneforeningen er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af fællesantenneanlægget. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antenneanlægget, samt at foreningen i tilfælde af ophør skal bære udgifterne til nedtagning af antenneanlægget og retablering. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifter til nedtagning af antenneanlægget og retablering.

Stk. 6. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 5, kan udlejeren kræve fællesantenneanlægget nedtaget og retablering.

*Stk. 7.* Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter stk. 2, kan udlejer kræve lejerens antenne nedtaget og retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.»

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 8-10.

5. I § 29, stk. 3, der bliver stk. 8, udgår »senest 4 uger«.

6. § 29, stk. 5, der bliver stk. 10, ophæves.

7. § 30, stk. 3, ophæves.

8. § 31 affattes således:

»§ 31. Reglerne i § 29 og § 30, stk. 2, 2. pkt., kan ikke fraviges til skade for lejeren.«

9. I § 34, stk. 2, § 59, stk. 4, og § 66 a, 4. pkt., ændres »Boligretten« til: »Huslejenævnet«, og i § 63 h, stk. 2, ændres »boligretten« til: »huslejenævnet«.

10. I § 36, stk. 3, ændres »§ 93, stk. 2« til: »§ 93, stk. 1, litra a«.

11. I § 40, stk. 3, sidste pkt., § 46 l, stk. 3, sidste pkt., § 48, stk. 3, sidste pkt., § 50, stk. 5, sidste pkt., § 53 a, stk. 7, sidste pkt., og § 59, stk. 5, sidste pkt., ændres »anlægge sag ved boligretten« til: »indbringe sagen for huslejenævnet«.

12. Kapitel VII A affattes således:

#### »Kapitel VII A

##### *Lejerens betaling til fællesantenner m.v.*

§ 46 c: Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejer forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Udgifterne fordeles ligeledes på de lejemål i ejendommen, som ifølge aftale med lejeren er forpligtet til at bidrage til fællesantenneanlægget. I ejendomme, hvor lejeren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, lejeren har adgang til. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

*Stk. 2.* Har udlejer efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning, kan udlejer forlange, at lejeren godtgør udlejer de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og

afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse efter § 58 for etablering og forbedring af fællesantenner.

*Stk. 3.* Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a.

§ 46 d. Leverer udlejer fælles programsignaler i ejendommen, kan udlejer uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejer bringer leveringen af fælles programsignaler i ejendommen til ophør.

*Stk. 2.* Har udlejer gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget m.v., kan lejeren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler, som udlejer foranstalter fordelt i ejendommen.

§ 46 e. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejeren og udlejer vedrørende §§ 46 c og 46 d.

*Stk. 2.* Efter lejerens anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejer har opkrævet større beløb end tilladt efter § 46 c, stk. 1. Har udlejer efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. § 6, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 46 f. Bestemmelserne i § 46 c kan ikke fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 46 d og 46 e kan ikke fraviges.»

13. §§ 46 g, 46 h og 46 i ophæves.

14. I § 47, stk. 2, 2. pkt., ændres »stk. 3 og 6-8« til: »stk. 3 og 4«.

15. I § 48, stk. 4, 1. pkt., ændres »boligrettens« til: »huslejenævnets«.

16. I § 49, stk. 4, ændres »Retssag« til: »Sag«, og »anlægges« ændres til: »indbringes«.

17. I § 49, stk. 5, sidste pkt., ændres »sagsanlægget« til: »sagen«.

18. § 53, stk. 3-6, ophæves, og i stk. 9, der bliver stk. 5, ændres »og 6-8« til: »og 4«.

Stk. 7-9 bliver herefter stk. 3-5.

19. I § 53, stk. 7, der bliver stk. 3, udgår »endvidere«.

20. I § 59 a, stk. 1 og 3, 1. pkt., § 59 b, stk. 1, 1. pkt., og 2, og § 59 c, stk. 1, 1. pkt., ændres »det i henhold til lov om byfornyelse nedsatte byfornylesnævnet« til: »huslejenævnet«.

21. § 59 a, stk. 4, § 59 b, stk. 5, og § 59 c, stk. 4, ophæves.

22. I § 59 b, stk. 3, 1. pkt., og 4, sidste pkt., og § 59 c, stk. 2 og 3, 1. pkt., ændres »byfornylesnævnet« til: »huslejenævnet«, og i § 59 a, stk. 3, sidste pkt., § 59 b, stk. 4, 1. pkt., og § 59 c, stk. 3, sidste pkt., ændres »Byfornylesnævnet« til: »Huslejenævnet«.

23. I § 62 a, stk. 2, ændres »stk. 4« til: »stk. 9«.

24. I § 63 h, stk. 1, ændres »59« til: »59 b«, »61« ændres til: »60 a«, og i stk. 2 indsættes efter »mellem«: »udlejerer og lejerne samt«.

25. I § 71, stk. 3, ændres »§ 29, stk. 4,« til: »§ 29, stk. 9,«.

26. I § 73 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Såfremt der er tale om et lejemål, som udlejerer agter at forbedre i forbindelse med byttet og herefter fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal udlejerer straks meddele lejerer dette og senest 1 måned efter lejerers meddelelse om bytte anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse, jf. § 25 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Udlejerer skal fremsende kopi af anmodningen om forhåndsgodkendelse samt oplysning om størrelsen af den forventede husleje efter forbedringen til lejerer. Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, skal udlejerer straks give lejerer kopi heraf. Undlader udlejerer at give de i 1. og 3. pkt. nævnte oplysninger, kan lejen ikke fastsættes efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvis genudlejning sker som led i det pågældende bytte. Ved forhåndsgodkendelsen ses bort fra bestemmelsen i § 5, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 4. Lejerer skal senest 14 dage efter, at kopi af huslejenævnets forhåndsgodkendelse efter stk. 3 er kommet frem til lejerer, meddele udlejerer, at byttet ønskes gennemført. Sker det ikke, fortsætter lejeforholdet på uændrede vilkår.

En indhentet forhåndsgodkendelse efter stk. 3 har gyldighed i indtil 2 år efter godkendelsens datering.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

27. Kapitel XII A ophæves.

28. § 96 affattes således:

»§ 96. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges således, at udlejerer skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejerer end fastsat i § 95.«

29. Overskriften til *kapitel XVII* udgår.

30. Overskriften til *kapitel XVIII* affattes således:

»Huslejenævnet og boligret«.

31. Efter § 105 indsættes i *kapitel XVIII*:

»§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævnet træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

- 1) Tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.
- 2) Tvister om depositum og forudbetalt husleje efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af udlejerers pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerers pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerers pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
- 5) Tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4. Tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerers ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godt-

gørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.

- 6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3 og 4, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3 og 4, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.
- 7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag efter kapitel VII A og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.
- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 8, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.«

**32. § 107, stk. 1, 1. pkt.,** affattes således:

»Tvister om leje forhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten.«

**33. I § 110, stk. 1, sidste pkt.,** ændres »§ 62« til: »§ 61«.

**34. Efter § 112 indsættes:**

»§ 112 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.«

**35. I § 113 a, stk. 3, nr. 1,** ændres »samt« til: »,«, og efter »boligforbedring« indsættes: »samt lov om byfornyelse,«.

**36. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt.,** ændres »Vedrører sagen en ejendom, som er beliggende i en kommune, hvor kapitel II-IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, kan huslejenævnet« til: »Huslejenævnet kan«.

**§ 2**

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 166 af 10. marts 1998, som senest ændret ved lov nr. 341 af 2. juni 1999, foretages følgende ændringer:

**1. I § 4, stk. 5,** udgår »og 4«.

**2. § 5** affattes således:

»§ 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 væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 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. m<sup>2</sup> 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 lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttede 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.** Vil udlejer indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejer, når leje forholdet 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 lejereren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 22, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejereren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 22, stk. 3, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

*Stk. 4.* 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 væsentligt overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 5.* 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 være 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. 6.* Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje 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 by- og 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. 7.* 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 § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- 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. 8.* 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. 9.* Reglen i stk. 8 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. 1-7.«

3. I § 7, stk. 2, 2. pkt., ændres »§ 5, stk. 3,« til: »§ 5, stk. 7,«.

4. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

5. § 15, stk. 3, ophæves, og stk. 4, der bliver stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 3, i leje-loven, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i leje-loven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.«

6. § 15 a, stk. 1-3, ophæves, i stk. 6, der bliver stk. 3, ændres », 2, 4 og 5« til: »og 2«, og i stk. 7, der bliver stk. 4, ændres », 2, 4 eller 5« til: »eller 2«.

Stk. 4-7 bliver herefter stk. 1-4.

7. I § 15 a, stk. 4, der bliver stk. 1, udgår »endvidere«, i § 15 a, stk. 6, der bliver stk. 3, ændres »stk. 1, 2, 4 og 5« til: »stk. 1 og 2«, og i § 15 a,

stk. 7, der bliver stk. 4, ændres »stk. 1, 2, 4 eller 5« til: »stk. 1 eller 2«.

8. I § 22 b, stk. 1, ophæves *sidste pkt.*

9. § 23, stk. 3, ophæves.

10. I § 25 a, stk. 2, og § 26, stk. 1, udgår begge steder *sidste pkt.*

11. I § 25 a indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. 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 udlejerens forelagt projektmateriale, herunder oplysninger om de anslåede udgifter ved gennemførelsen af projektet.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

12. § 29 f ophæves.

13. § 35, stk. 1, affattes således:

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

14. I § 36, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »overpræsidenten«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

15. I § 36, stk. 3, 1. pkt., og 4, 1. pkt., ændres »grundejerforeninger« til: »udlejerforeninger«, og i stk. 3 ophæves *sidste pkt.*

16. I § 36, stk. 6, indsættes som 2. pkt.:

»Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.«

17. I § 37, stk. 4, ændres »§ 62« til: »§ 61«.

18. I § 39, stk. 1, indsættes som sidste pkt.:

»Ved indbringelse af sager for huslejenævnet skal betales et beløb på 100 kr. for hver sag. Beløbet er fastsat i 1998-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. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

19. I § 44, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.:

»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 tilfaldelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger.«

20. I § 44, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »by- og boligministeren«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

21. I § 44, stk. 4, ændres i 1. pkt. »gebyr« til: »beløb«, og i 2. og 3. pkt. ændres »Gebyret« til: »Beløbet«.

22. I § 54, stk. 1, udgår »lejeforhøjelser, der er bundet i medfør af lov om midlertidig regulering af lejeforholdene af 14. februar 1967, samt«.

23. §§ 55, 55 a og 55 b ophæves.

24. § 56, 3. pkt., ophæves.

25. I § 57 ændres »realkreditinstitutter« til: »realkredit«.

26. I § 60, stk. 3, *sidste pkt.*, ændres »boligstyrelsen« til: »by- og boligministeren«.

27. Efter § 60 indsættes:

»§ 60 a. By- og 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.«

28. I § 61, stk. 1, *sidste pkt.*, ændres »10« til: »20«, og i stk. 3 ændres »§ 106, stk. 5« til: »§ 106, stk. 4«.

29. I § 62, stk. 1, ændres »endnu ikke tilbagebetalte indskud« til: »indbetalte beløb efter § 18 b og § 63 a i lov om leje«.

30. § 62, stk. 2, affattes således:

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

### § 3

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 91 af 11. februar 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 37 udgår »senest 4 uger«.

2. I § 63 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Uenighed om overholdelse af varslingsfristen i *stk. 1* afgøres af beboerklagenævnet.«

3. I § 94, *stk. 1*, indsættes efter 3. pkt.:

»Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet.«

4. I § 97, *stk. 2*, indsættes efter »overpræsidenten«: »efter indstilling fra kommunalbestyrelsen«.

5. I § 98, *stk. 4*, ændres »§ 62« til: »§ 61«.

6. I § 102, *stk. 1*, ændres »gebyr« til: »beløb«.

#### § 4

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 164 af 9. marts 1998, som ændret ved § 3 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 1, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Loven gælder ikke for ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, der er godkendt i medfør af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. eller tidligere love om boligbyggeri.«

2. I § 2, *stk. 7*, indsættes efter »lov om boligbyggeri«: »eller kapitel 11 a eller kapitel 11 b i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

3. § 5, *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5.* Den del af indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter *stk. 2-4*.«

4. I § 5, *stk. 7*, indsættes efter »lov om boligbyggeri«: »eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.«

5. § 6, *stk. 6*, affattes således:

»*Stk. 6.* Har foreningen optaget indekslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten af-

dragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse og boligforbedring, skal bestyrelsen i en note til årsregnskabet oplyse størrelsen af lån, hvortil der ydes den nævnte støtte, samt at dette ikke indgår i opgørelsen efter § 5 af andelenes værdi.«

6. § 7 a affattes således:

»§ 7 a. Afholder andelsboligforeningen udgifter til eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse eller til programforsyning udefra, kan disse udgifter ikke indeholdes i boligafgiften. Af boligafgiftsopkrævningen eller -kvitteringen skal størrelsen af boligafgiften og antennebidraget fremgå.«

7. § 7 b ophæves.

#### § 5

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 855 af 25. november 1999 foretages følgende ændring:

1. I § 11, *stk. 2, 3. pkt.*, ændres »boligretten« til: »huslejenævnet«.

#### § 6

I lov nr. 610 af 12. december 1984 om tvungen administration af udlejningsejendomme, som ændret ved § 5 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »boligministeren« til: »by- og boligministeren«, og »Boligministeren« ændres til: »By- og boligministeren«.

2. § 2, *stk. 1*, affattes således:

»Huslejenævnet kan på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne samt i de i *stk. 3* nævnte tilfælde beslutte, at en ejendom skal administreres på ejerens vegne.«

3. § 2, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter *stk. 1*, at den af huslejenævnet fastsatte frist efter § 22, *stk. 3*, § 27, *stk. 6*, eller § 27 a, *stk. 2*, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er overholdt. Det er tillige en betingelse, at Grundejernens In-

vesteringsfond to gange tidligere eller én gang tidligere inden for de sidste 2 år har ladet arbejder udføre for ejernes regning, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller at Grundejerns Investeringsfond på grund af en ejendoms særlige forhold ikke finder at kunne påtage sig at udføre arbejder, som er pålagt af huslejenævnet.«

4. Efter § 2, stk. 3, indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4*. I kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene ikke er gældende, er det dog en betingelse for, at der kan træffes beslutning efter *stk. 1*, at ejendommen er mangelfuld, at udlejeren tidligere er dømt til at lade vedligeholdelsesarbejder udføre på ejendommen, og at udlejeren herefter ikke uden unødigt ophold har påbegyndt og fuldendt de nævnte vedligeholdelsesarbejder.«

5. I § 2 *a*, *stk. 1*, *1. pkt.*, ændres »kan der« til: »kan huslejenævnet«, og »træffes« ændres til: »træffe«.

6. § 2 *a*, *stk. 1*, *2. og 3. pkt.*, ophæves.

7. I § 2 *a*, *stk. 2*, *1. og 2. pkt.*, og *stk. 3*, *1. og 2. pkt.*, udgår »henholdsvis byfornyelsesnævnet«.

8. § 3 ophæves.

9. I § 4, *stk. 1*, udgår »eller et byfornyelsesnævns« og »eller en dom«.

10. I § 4, *stk. 2*, ophæves *2. pkt.*, og i *3. pkt.* udgår », byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen«.

11. I § 6 udgår »eller kommunalbestyrelsen«.

12. I § 16, *stk. 1*, *1. pkt.*, udgår », byfornyelsesnævnet eller kommunalbestyrelsen«.

13. § 16, *stk. 2*, ophæves.

14. § 17, *2. pkt.*, ophæves.

15. § 18 ophæves.

## § 7

I lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 664 af 17. august 1999, som ændret ved § 4 i lov nr. 1086 af 29. december 1999, foretages følgende ændringer:

1. § 53, § 101, *stk. 2*, *2. pkt.*, § 109, *stk. 2*, *3. pkt.*, § 109, *stk. 3*, *2. pkt.*, og § 114, *stk. 1*, *3. pkt.*, ophæves.

2. I § 60, *stk. 2*, udgår »henholdsvis boligret«.

3. § 108, *stk. 2*, *2. pkt.*, ophæves, og i *3. pkt.* udgår », jf. *1. og 2. pkt.*,«.

4. § 108, *stk. 3*, *2. pkt.*, ophæves, og i *3. pkt.* udgår », jf. *1. og 2. pkt.*,«.

5. I § 114, *stk. 3*, udgår »byfornyelsesnævnets henholdsvis«.

6. I § 175, *stk. 4*, ændres i *1. og 2. pkt.* »byfornyelsesnævnet« til: »huslejenævnet«, *3. pkt.* ophæves, og i *4. pkt.* udgår »byfornyelsesnævnets eller«.

## § 8

I lov nr. 306 af 17. maj 1995 om ændring af lov om leje, lov om boligbyggeri, lov om boliger for ældre og personer med handicap og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Revision af reglerne om udgifter til fællesantennor m.v.), som ændret senest ved § 1 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 6 ophæves.

## § 9

I lov nr. 361 af 14. juni 1995 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om boligbyggeri. (Forsøgsordning vedrørende husordensovertrædelser i Københavns og Århus Amter), som ændret senest ved § 2 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 5 ophæves.

## § 10

I lov nr. 461 af 12. juni 1996 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.), som ændret senest ved § 3 i lov nr. 280 af 12. maj 1999, foretages følgende ændring:

1. § 3 ophæves.

## § 11

*Stk. 1*. Loven træder i kraft den 1. januar 2001.



*Stk. 2.* By- og boligministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse af lovens § 2, nr. 27 og 28.

*Stk. 3.* For lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2001, finder de regler om beskyttelse mod konkurrerende virksomhed, der var gældende på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, anvendelse, medmindre andet er aftalt.

*Stk. 4.* Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg, der er affholdt inden lovens ikrafttræden til arbejder, der er udført inden dette tidspunkt, kan fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter de hidtil gældende regler.

*Stk. 5.* Lejere, som betaler antennebidrag på tidspunktet for lovens ikrafttræden er efter lovens ikrafttræden fortsat forpligtet til at betale antennebidrag. Til lejere, der efter § 46 f, stk. 1, i den hidtil gældende lov om leje har erlagt den heri nævnte godtgørelse kontant, skal udlejeren, såfremt udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler til ophør efter den i § 1, nr. 12, foreslåede § 46 d, stk. 1, i lov om leje tilbagebe-

tale lejeren den andel af godtgørelsen, som svarer til betalingen for den resterende del af den 10-årige afskrivningsperiode efter leverancens ophør.

*Stk. 6.* Sager vedrørende en lejers tilsidesættelse af god skik og orden, som har fundet sted før lovens ikrafttræden, kan i Københavns og Århus Amter indbringes for og behandles af boligklagenævnene og boligretten efter reglerne i kapitel XII A i lov om leje, hvis indbringelse for boligklagenævn eller boligret i 1. instans sker inden den 1. januar 2001. Boligklagenævnene nedlægges først, når sagerne er færdigbehandlet.

*Stk. 7.* Den i § 2, nr. 2, foreslåede dokumentationspligt for udlejeren gælder ikke for lejemål, hvor forbedringerne er udført inden denne lovs ikrafttræden.

*Stk. 8.* Den i § 2, nr. 2, foreslåede pligt for udlejeren til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for udlejere af lejemål, som er udlejet i henhold til § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene efter denne lovs ikrafttræden.

HENNING GROVE

/ Anders Mølgaard