Udskriftsdato: lørdag den 29. august 2026

LBK nr 928 af 04/09/2019 (Gældende)

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport- og Boligmin., j.nr. 2019-4575

Senere ændringer til forskriften

LOV nr 498 af 01/05/2019 § 6 - LOV nr 359 af 04/04/2020 § 4 - LOV nr 1832 af 08/12/2020 § 3 - LOV nr 2078 af 21/12/2020 - LOV nr 529 af 27/03/2021 § 2 - LOV nr 1167 af 08/06/2021 § 2 - LOV nr 2157 af 27/11/2021 § 2 - LOV nr 344 af 22/03/2022 § 1 - LOV nr 888 af 21/06/2022 § 2 - LOV nr 890 af 21/06/2022 § 1 - LOV nr 482 af 12/05/2023 § 4 - LOV nr 681 af 06/06/2023 - LOV nr 753 af 13/06/2023 § 8 - LOV nr 1793 af 28/12/2023 § 3 - LOV nr 681 af 11/06/2024 § 2 - LOV nr 1641 af 16/12/2025 § 2 - LOV nr 263 af 11/02/2026 § 11

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger

Herved bekendtgøres lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 2 i lov nr. 662 af 8. juni 2016, § 4 i lov nr. 665 af 8. juni 2016, § 2 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, § 3 i lov nr. 389 af 26. april 2017, § 12 i lov nr. 550 af 30. maj 2017, § 13 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, § 2 i lov nr. 1561 af 19. december 2017, § 2 i lov nr. 1322 af 27. november 2018 og § 36 i lov nr. 1711 af 27. december 2018.

De ændringer, der følger af § 6 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da ændringen først træder i kraft den 1. januar 2020, jf. § 7 i lov nr. 498 af 1. maj 2019 om ændring af lov om social service, lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Ændrede regler om magtanvendelse og andre indgreb i selvbestemmelsesretten over for voksne og indførelse af mulighed for målretning af botilbud til unge og kommunal dækning af skader forvoldt af lejere i almene boliger).

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje af:

1) Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation.
2) Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.
3) Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.
4) Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 i lov om almene boliger m.v.
5) Almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution.
6) Almene boliger til særlig udsatte grupper, der er etableret efter kapitel 10 a i lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder ved arbejde.

Stk. 3. Loven gælder ikke ved fremleje af en almen bolig omfattet af stk. 1.

Stk. 4. Almene boliger kan være indrettet som enkeltværelser. Ved et enkeltværelse forstås i denne lov et eller flere beboelsesrum uden eget køkken, som alene lejeren og dennes husstand disponerer over.

§ 2. Loven finder også anvendelse, når en lejeaftale omfatter såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der er udlejet til andet end beboelse (blandede lejemål). Omfatter en lejeaftale såvel lokaler til beboelse som lokaler, der er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder lovens kapitel 3 om lejefastsættelse og lejeregulering dog alene for de lokaler, der anvendes til beboelse.

Stk. 2. Uanset bestemmelsen i stk. 1 anses en bolig og en garage udlejet ved samme aftale ikke som et blandet lejemål.

§ 3. De i § 1, stk. 1, nævnte boligorganisationer, kommuner, regioner og selvejende institutioner betegnes i denne lov som udlejer. Udlejerens rettigheder og pligter efter denne lov udøves i overensstemmelse med reglerne om beboerdemokrati i kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v. og i forskrifter udstedt i medfør heraf.

Stk. 2. Den person, som har indgået aftale med udlejer om leje af de i § 1, stk. 1, nævnte boliger, betegnes i denne lov som lejer.

§ 4. Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven.

Stk. 2. Lovens fravigelige bestemmelser finder anvendelse, medmindre andet er aftalt mellem lejer og udlejer eller må anses for indeholdt i lejeaftalen.

Stk. 3. Ved udlejning af en udslusningsbolig, jf. § 63 i lov om almene boliger m.v., kan bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40, kapitel 12, § 79, stk. 2, og §§ 85 og 88, med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges ved aftale mellem udlejer og lejer. Det kan herunder aftales, at udlejer efter anmodning fra kommunalbestyrelsen kan opsige lejeren med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeren får stillet en bolig til rådighed i en boform omfattet af serviceloven. Det kan endvidere aftales, at lejemålet ikke kan forbedres efter lejerens ønske, jf. § 37 b i lov om almene boliger m.v. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvor længe de aftalte fravigelser er gældende inden for en periode på højst 2 år fra lejeforholdets begyndelse.

Stk. 4. Ved udlejning af en bolig, der har status som inklusionsbolig, jf. § 62 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., eller startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., finder bestemmelserne i denne lovs §§ 39 og 40 og kapitel 12 ikke anvendelse.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 5. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt.

Stk. 2. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 4. I lejeaftalen skal der specificeret oplyses om lejens størrelse og om alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejeren skal betale til udlejeren ud over lejen. Den kendte eller anslåede størrelse for hver enkelt udgiftsart skal angives.

Stk. 5. I lejeaftalen skal der oplyses om øvrige udgiftsarter vedrørende det lejede, som udlejeren på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har kendskab til, at lejeren skal betale til andre end udlejeren.

Stk. 6. Udlejeren foranlediger, at lejeren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse får udleveret det gældende vedligeholdelsesreglement samt husordenen for boligafdelingen.

§ 6. Ved en blanket til indgåelse af lejeaftaler forstås en fortrykt standardkontrakt til udfyldning samt andre kontrakter og kontraktstillæg, der ikke fremtræder som udarbejdet individuelt for det pågældende lejeforhold.

Stk. 2. Boligministeren autoriserer blanketter efter forhandling med landsomfattende organisationer af udlejere af alment boligbyggeri og landsomfattende organisationer af lejere, der repræsenterer lejere af alment boligbyggeri. Ved autorisation af blanketter kan tidligere autoriserede blanketter fratages autorisation. Anvendes en blanket, som ikke er autoriseret, ses der bort fra bestemmelser i denne, som pålægger lejeren større pligter eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i denne lov.

Stk. 3. Bestemmelser i autoriserede blanketter, som pålægger lejeren større pligter eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, kan kun påberåbes, såfremt de er fremhævede.

§ 7. Ved udlejning til beboelse, ved formidling af sådanne lejeforhold eller ved bytning af boliger er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Udlejer kan dog opkræve gebyr hos boligsøgende, hvis dette er tilladt efter anden lovgivning.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 omfatter ikke vederlag for aftalt afståelse af en forretning eller vederlag for at formidle afståelsen.

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen 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 m.v. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller lavere rente.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 8. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje og depositum eller lignende. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.

Stk. 2. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f. eks. ret til at få godtgørelse efter kapitel 8, kan, medmindre andet er aftalt, forlange aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige offentlige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved aftalens anmeldelse til tinglysning.

Stk. 3. Har udlejeren ikke ladet aftalen tinglyse senest 1 uge efter, at lejeren har forlangt det, har lejeren ret til at lade aftalen tinglyse.

Stk. 4. Når lejeforholdet er ophørt, skal lejeren lade den tinglyste aftale aflyse. Har lejeren ikke ladet aftalen aflyse senest 1 uge efter, at udlejeren har forlangt det, har udlejeren ret til at lade aftalen aflyse.

Kapitel 3

Lejefastsættelse og lejeregulering

§ 9. Den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler skal til enhver tid være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder til foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i lov om almene boliger m.v. I den samlede leje indgår ikke beløb som nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v. Det beløb, der er nævnt i 2. pkt., er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Stk. 2. Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi.

Stk. 3. Lejen for en almen familiebolig, der har status som inklusionsbolig, jf. § 62 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., skal nedsættes med et beløb svarende til det tilskud, der ydes i henhold til § 98 c, stk. 2, nr. 2, i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Ved afdelingens ibrugtagelse skal lejen og fordelingen heraf på de enkelte lejemål godkendes af kommunalbestyrelsen, når byggeudgifterne er opgjort og den endelige finansiering er tilendebragt.

§ 10. Lejen fastsættes årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til opfyldelse af kravet i § 9, stk. 1, samt lejeforhøjelser, der er en følge af ændringer i lejefordelingen, jf. § 9, stk. 2, kan gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis huslejeforhøjelsen er sket med for kort varsel, er lejeren først forpligtet til at betale forhøjelsen fra det tidspunkt, hvor et tidsmæssigt korrekt afgivet varsel ville have haft virkning.

Stk. 2. Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 9, stk. 2.

Stk. 3. Lejeforhøjelser som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Overstiger lejeforhøjelsen inden for et regnskabsår ikke 5 pct. af lejen, kan forhøjelsen dog gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 4. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser fordeles som nævnt i stk. 2, forudsat at arbejderne medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Stk. 5. Krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt over for den enkelte lejer med det i stk. 1 omtalte varsel og indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse angivet i kr. pr. måned.

Stk. 6. Bliver udlejeren bekendt med, at varslingsskrivelsen ikke opfylder kravene i stk. 1 eller stk. 5, skal udlejeren hurtigst muligt skriftligt orientere samtlige berørte lejere herom. Orienteringen skal

samtidig indeholde de påkrævede oplysninger. Hvis forhøjelsen er sket med for kort varsel, skal lejerne oplyses om virkningen heraf. De i stk. 3 nævnte lejeforhøjelser kan først varsles til ikrafttræden fra tidspunktet for ibrugtagelsen. Udlejeren kan tage de nødvendige forbehold om kommunalbestyrelsens godkendelse.

Stk. 7. Gør forholdene det påkrævet, kan kommunalbestyrelsen påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen.

§ 11. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 9, stk. 4, og § 10, stk. 3 og 7, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 12. Uenighed om, hvorvidt et varsel om huslejeforhøjelser er i overensstemmelse med gældende regler, jf. § 10, stk. 1 og 5, afgøres af beboerklagenævnet.

§ 13. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 9-12 nævnte forhold.

Kapitel 4

Lejerens indflytning

§ 14. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse, jf. § 25. Har lejeren pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at det lejede først stilles til lejerens rådighed indtil 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, medmindre der er indgået aftale efter § 44, stk. 3, eller § 93, stk. 3. I forbindelse med indflytningen skal udlejeren under lejerens medvirken udarbejde en indflytningsrapport. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om indflytningsrapporter.

§ 15. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, jf. §§ 18- 20, senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller udlejeren har handlet svigagtigt.

§ 16. Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af beboerklagenævnet.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen.

Kapitel 5

Mangler ved boligen

§ 17. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejeren til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til lejerens rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejeren er underrettet, kan lejeren hæve lejeaftalen. Lejeren kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket udlejeren er ansvarlig.

§ 18. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejeren efter retsforholdet mellem lejeren og udlejeren kan forlange, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejeren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme el. lign., kan lejeren ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen.

Stk. 2. Lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren.

§ 19. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 18, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejeren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er manglen afhjulpet, inden lejeren har hævet lejeaftalen, kan lejeren ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

§ 20. Lejeren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejeren har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

§ 21. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejeren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejeren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejeren vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret og udlejeren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. Reglen i § 15 finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 22. Bringes et lejeforhold bortset fra de i § 21 nævnte tilfælde til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejeren kræve erstatning af udlejeren.

Stk. 2. Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejeren kun pligtig at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

§ 23. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

Stk. 2. Ved bortfald af en lejeaftale i henhold til stk. 1 finder reglerne i § 86, stk. 5 og 6, tilsvarende anvendelse.

Kapitel 6

Vedligeholdelse og istandsættelse

§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det aftales, at udlejer overtager forpligtelsen.

Stk. 4. Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejeren uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte pligt.

§ 25. Udlejeren skal træffe beslutning om, hvorvidt boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27. Der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i afdelingen. For boliger, der udlejes til flygtninge, jf. § 51 a, stk. 4, i lov

om almene boliger m.v., skal vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning dog ske efter reglerne i § 27.

Stk. 2. Udlejeren skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligerne, jf. stk. 1. Vedligeholdelsesreglementet skal endvidere indeholde nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning m.v., når henholdsvis § 26 og § 27 finder anvendelse. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser.

Stk. 3. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 4. Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

§ 26. Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejeren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejeren i stedet betaler et af udlejeren fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejeren kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejeren efter § 85, stk. 1, nr. 1, betaler lejeren ikke til normalistandsættelse af boligen ved fraflytning ud over den andel, som er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.

§ 27. Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, vedligeholder udlejeren boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. De nødvendige midler tilvejebringes ved lejerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen. Beløbet fastsættes af udlejer til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

§ 28. Udlejer kan bestemme, at visse vedligeholdelsesarbejder, der er omfattet af § 26, stk. 1, skal udføres af udlejer.

Stk. 2. Udgiften til de i stk. 1 nævnte arbejder afholdes af udlejer.

§ 29. Uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til vedligeholdelse og istandsættelse i henhold til § 24, stk. 3 og 4, § 25, stk. 4, og § 26, jf. § 94, og om opgørelsen efter § 75 p i lov om almene boliger m.v. afgøres af beboerklagenævnet. Uenighed om opgørelsen skal indbringes senest 2 uger efter, at lejeren har modtaget opgørelsen.

§ 30. Uenighed om opfyldelsen af udlejerens pligt til vedligeholdelse og istandsættelse i henhold til § 27, jf. § 94, afgøres af beboerklagenævnet.

Stk. 2. Nævnet afgør ligeledes uenighed om udlejers pligt til vedligeholdelse i henhold til § 24, dog kun for så vidt angår vedligeholdelsesarbejder i den enkelte bolig eller i umiddelbar tilknytning til denne.

Stk. 3. Nævnet kan pålægge udlejeren at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre.

§ 31. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 24-30 nævnte forhold.

Kapitel 7

Udlejerens adgang til det lejede

§ 32. Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 33. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

§ 34. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse.

Kapitel 8

Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede

§ 35. Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejeren, inden lejeren foretager installationen.

§ 36. Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer, jf. dog stk. 2. Lejeren har tilsvarende ret til at lade etablere kabelforbindelse til fremføring af radio- og tv-programmer eller adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen, hvis der er mulighed for tilslutning til kabel-tv eller lignende fælles net i området. Ønsker flere lejere at etablere samme programforsyning eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, kan disse beslutte, at opsætning af antenne eller forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester skal ske i form af et fællesanlæg.

Stk. 2. Lejerens ret efter stk. 1 gælder ikke, såfremt udlejeren godtgør, at anbringelsen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Retten gælder endvidere ikke, hvis lejeren kan få adgang til et ønsket program enten gennem udlejerens fælles tv-forsyning eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Stk. 3. Etablerer lejeren en antenne på ejendommen, kan udlejer forlange, at lejeren indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for krav mod lejeren, som opstår som følge af antennen.

Stk. 4. Ønsker flere lejere at etablere en fællesantenne i ejendommen efter stk. 1, 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 antennen. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til udlejer. Vedtægterne skal indeholde bestemmelse om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antennen samt i tilfælde af foreningens ophør bære udgifterne som følge af nedtagning af antennen. Udlejer kan forlange, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for udlejers krav mod foreningen.

Stk. 5. Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som er angivet i stk. 4, kan udlejeren kræve fællesantenneanlægget nedtaget.

Stk. 6. Stk. 4 og 5 gælder tilsvarende for lejernes etablering af fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

§ 37. Lejeren har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Udlejer kan stille krav om, at lejeren foretager retablering ved fraflytning, og at kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifterne. Lejeren skal underrette udlejeren, før indretningen finder sted.

§ 38. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, som den enkelte lejer har foretaget efter §§ 35-37. Udlejeren kan forlange, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret.

Stk. 2. Har lejeren opsat egen antenne eller været tilsluttet fællesantenneanlæg efter § 36, stk. 1, kan udlejeren kræve retablering, når lejeren fraflytter lejemålet.

§ 39. Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.

Stk. 2. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Stk. 3. Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Stk. 4. Godtgørelsen udbetales af udlejeren ved lejerens fraflytning. Udlejeren kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for udlejeren.

Stk. 5. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer, skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.

Stk. 6. Ud over de i stk. 1 nævnte forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikkebærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang.

§ 40. Udlejeren kan tillade, at lejeren udfører andre arbejder end de af § 39 omfattede arbejder.

Stk. 2. Bestemmelsen i § 39, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 41. Uenighed om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel og om opgørelsen efter § 75 o i lov om almene boliger m.v. afgøres af beboerklagenævnet. Uenighed om opgørelsen skal indbringes senest 2 uger efter, at lejeren har modtaget opgørelsen.

§ 42. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 39-41 nævnte forhold, herunder om afgrænsning og beregning af godtgørelsen for forbedringsarbejderne.

Kapitel 9

Betaling af leje m.v.

§ 43. Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 44. Lejen betales månedsvis forud. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud, jf. § 46, kan det dog aftales, at lejeren betaler leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt for en periode på 3 måneder. Leje for ustøttede almene plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Stk. 2. Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Stk. 3. I tilfælde af opsigelse eller ved et tidsbestemt lejeforholds udløb er lejeren kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør. Har lejeren pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at lejeren betaler for den periode, der medgår til lejemålets kontraktmæssige istandsættelse, medmindre der er indgået aftale efter § 14 eller § 93, stk. 3. Lejeren er dog ikke pligtig at betale for en istandsættelsesperiode ud over 14 dage.

§ 45. Til delvis dækning af finansieringen af byggeriet opkræver udlejeren ved lejemålets indgåelse et beboerindskud. Der kan opkræves beboerindskud for følgende boliger:

1) Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter lov om almene boliger m.v.
2) Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter byggestøtte- eller boligbyggerilovgivningen.
3) Boliger, der er etableret med offentlig støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap.
4) Boliger, der er opført af en almen boligorganisation med offentlig støtte efter lov om byfornyelse.

§ 46. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud efter de i § 45 omtalte regler, kan udlejer i stedet kræve depositum svarende til indtil 3 måneders leje.

§ 47. Når en lejers rettigheder vedrørende en bolig ophører, tilbagebetaler udlejer det indbetalte beboerindskud eller depositum.

Stk. 2. Udlejer kan foretage modregning i det beløb, der er nævnt i stk. 1, for lejerens forpligtelser over for udlejeren, herunder for eventuelle udgifter til det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytningen.

Stk. 3. En lejer kan ikke modregne fordringer på udlejeren i sin forpligtelse til at betale beboerindskud.

§ 48. Hvis beboerindskud efter § 45 eller depositum efter § 46 må antages ikke at kunne dække rimelige udgifter ved det lejedes kontraktmæssige istandsættelse ved fraflytning, kan udlejer med kommunalbestyrelsens godkendelse forhøje indskuddet eller depositummet, jf. dog stk. 2. Ved genudlejning indbetaler den nye lejer det således forhøjede indskud eller depositum til udlejer.

Stk. 2. Forhøjelsen af beboerindskuddet kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 200 kr. pr. kvadratmeter. Det nævnte beløb, som er opgjort i 2008-niveau, 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.

§ 49. Beboerindskud og depositum i henhold til §§ 45 og 46 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

§ 50. Uenighed om udlejers pligt til at tilbagebetale beboerindskud eller depositum afgøres af beboerklagenævnet.

§ 51. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 43-50 nævnte forhold.

Kapitel 10

Betaling for varme, køling og vand m.v.

§ 52. Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand og køling refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. De nævnte udgifter kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Udgifterne opgøres i et forbrugsregnskab. For så vidt angår varme og varmt vand, kan udlejeren i regnskabet kun medtage udgiften til brændselsforbruget, herunder el og gas til opvarmning, og for så vidt angår køling, kan udlejeren kun medtage udgiften til energiforbruget i regnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift. Endvidere skal udgifter til energimærkning og udgifter til kontrol, eftersyn og vedligeholdelse af tekniske anlæg, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, medregnes i regnskabet. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal medtages i regnskabet. Ligeledes kan samtlige udgifter vedrørende forsyning med vand, herunder vand- og afledningsafgift, medtages. Rabatydelser og lignende skal godskrives regnskabet.

Stk. 3. Leverer udlejeren hverken varme, varmt vand eller køling, og afregnes lejerens forbrug af vand ikke på grundlag af fordelingsmålere, udarbejdes ikke forbrugsregnskab. De udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen og opkræves 1

gang om året eller løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen. De udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal og opkræves løbende i tilknytning til opkrævning af huslejen.

Stk. 4. Lejerens bidrag efter stk. 1 og 3 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Indeholder forbrugsregnskabet både udgifter til kollektiv varmeforsyning, til køling og til vand, og er det ikke muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller afregningsperiode for de tre ydelser, jf. § 53, stk. 4, kan udlejeren vælge at udarbejde et separat regnskab for vandudgifter efter reglerne i dette kapitel.

§ 53. Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger eller § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., og hvor stor en del der vedrører vand henholdsvis køling. For hver af de tre udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 56, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 56, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, jf. dog stk. 3 og 4.

Stk. 3. Udlejeren kan med 6 ugers varsel bestemme, at regnskabet fremover skal afsluttes på en anden dato. Regnskabsperioden ved overgangen til det nye regnskabsår må højst være 18 måneder.

Stk. 4. For ejendomme, hvor leverancen af varme sker fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabsåret dog følge varmeforsyningsanlæggets regnskabsår eller aflæsningsperiode. Sker leverancen af køling fra et kollektivt anlæg til forsyning med køling, skal regnskabsåret dog følge regnskabsåret for det kollektive forsyningsanlæg.

§ 54. Fordelingen af udgifterne til varme og de udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler, enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang. Udgifter til betaling af de ydelser, der er nævnt i § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., fordeles på lejemålene i ejendommen efter bruttoetageareal.

Stk. 2. Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmeudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere. Ligeledes kan udlejeren forlange, at fordelingen af udgiften til vand og køling fremover sker på grundlag af fordelingsmålere.

Stk. 3. Fordelingen af udgifterne til varmt vand mellem lejerne sker efter udlejerens bestemmelse enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 4. Udlejeren kan forlange, at den hidtidige fordeling af varmtvandsudgiften ændres, således at fordelingen fremover skal ske enten efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser eller efter egnede varmtvandsfordelingsmålere.

Stk. 5. Udgifter som følge af ændret fordeling til fordeling efter målere efter stk. 2 og 4 betragtes som forbedring.

Stk. 6. Beslutninger efter stk. 2 og 4 kan gennemføres med 6 ugers varsel til en forbrugsregnskabsperiodes begyndelse. Ved overgang til afregning for vand og køling efter fordelingsmålere skal lejen samtidig nedsættes med et beløb, der svarer til den del af vandudgiften og kølingsudgiften, som hidtil har været indeholdt i lejen.

Stk. 7. Boligministeren kan fastsætte regler om forsøg, hvorefter udlejeren kan fordele udgifterne efter stk. 1, 1. pkt., efter indeklimamålere.

§ 55. Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 52, stk. 2, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

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

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden.

Stk. 4. Efter lejerens anmodning skal beboerklagenævnet afgøre, om udlejer har opkrævet større beløb end tilladt efter stk. 3. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage.

§ 56. Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmeforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmeforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

Stk. 2. Når forbrugsregnskabet er udsendt, skal udlejeren på lejerens forlangende give lejeren eller dennes befuldmægtigede adgang til at gennemgå bilagene på ejendommen eller andetsteds i vedkommende byområde.

Stk. 3. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod forbrugsregnskabet senest 6 uger efter modtagelsen af regnskabet. Indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da indbringe sagen for beboerklagenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav i henhold til regnskabet.

Stk. 4. Indbringer udlejeren ikke lejerens indsigelse i henhold til stk. 3 for beboerklagenævnet, kan lejeren indbringe sagen for beboerklagenævnet.

§ 57. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningsdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

§ 58. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 56, stk. 1, nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale acontobidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

§ 59. Har udlejeren som følge af en fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren overføre posten til det følgende forbrugsregnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 57 tilsvarende anvendelse.

§ 60. For udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning finder reglerne i §§ 52-59 tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Beslutninger efter § 54, stk. 2 og 4, er bindende for alle lejere uanset modstående tidligere aftaler.

Stk. 3. Udlejeren kan uanset stk. 1 samt § 52, stk. 2, 2. pkt., forlange, at lejeren fremtidig betaler elektricitetsudgifter på grundlag af afregningsmålere direkte til elselskabet. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel. For leverancer af elektricitet til opvarmning kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse. Ændringer af betalingsbetingelserne gælder uanset modstående tidligere aftale.

Stk. 4. Uanset reglerne i dette kapitel kan udlejeren forlange, at lejeren fremtidig betaler udgifter til forsyning med varme, køling og vand på grundlag af afregningsmålere direkte til leverandøren. Ændringen kan gennemføres med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse. Vedrører ændringen afregning for vand eller køling, som ikke opkræves over forbrugsregnskabet, kan ændringen gennemføres med 6 ugers varsel. Ændringer af betalingsbetingelserne for varme, køling og vand gælder uanset tidligere modstående aftale.

§ 61. § 52, stk. 1, 3. pkt., kan fraviges ved aftaler om udlejning af almene ungdomsboliger. Dette gælder dog ikke, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmefordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål.

Kapitel 11

Lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

§ 62. Er ejendommen forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller har ejendommen programforsyning udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester. Udgifterne fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen. For lejemål, hvor lejeren under iagttagelse af reglerne i § 6 a i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed og de i medfør af § 6 a, stk. 6, i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed udstedte regler har fravalgt tilslutning til og betaling for fælles tv-forsyning, eller hvor lejeren har individuelt valg af elektroniske kommunikationstjenester, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer eller de elektroniske kommunikationstjenester, som lejeren har adgang til. Har lejeren fravalgt tilslutning til og betaling for programforsyning i et fællesantenneanlæg, som ejes af andre end udlejeren, kan lejeren ikke pålægges at betale til etablering, forbedring og drift af anlægget, bortset fra rimelige udgifter til administration. Ejes fællesantenneanlægget af andre end udlejeren, og benyttes anlægget også til fremføring af andre elektroniske kommunikationstjenester, kan alle husstande uanset fravalg af fælles programforsyning pålægges at betale til etablering, forbedring og drift, herunder administration af anlægget. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

Stk. 2. Udlejeren kan forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Den del af udgiften, der dækkes af udbetaling fra Landsbyggefonden efter kapitel 7 i lov om almene boliger m.v., medregnes ikke i etableringsudgiften. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 90, stk. 1, nr. 1.

Stk. 4. Efter lejerens anmodning skal beboerklagenævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget betalte tilbage. Finder nævnet, at udlejeren har gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget eller den fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v., kan lejeren med virkning

for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler eller den fælles adgang til elektroniske kommunikationstjenester, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

§ 63. Leverer udlejeren fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen kan udlejeren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejeren, at udlejeren bringer leveringen af fælles programsignaler eller fælles forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester i ejendommen til ophør.

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

Kapitel 12

Brugsrettens overgang til andre

§ 64. Lejeren har ret til at fremleje højst halvdelen af boligens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer, der bor i boligen, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Stk. 2. Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, straffes udlejeren med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

§ 65. Lejeren har ret til at fremleje boligen i indtil 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeforholdet, når

1) det samlede antal personer i boligen vil overstige antallet af beboelsesrum eller
2) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.

Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, kan udlejeren straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

Stk. 4. Hvis det skønnes rimeligt af hensyn til efterspørgslen, kan udlejer ved fremleje af almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og ustøttede almene plejeboliger stille krav om, at den pågældende bolig skal bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Stk. 5. Ved fremleje af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter fremlejeforholdets etablering bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

Stk. 6. Senest 2 uger før lejeren indgår en fremlejeaftale, skal lejeren underrette udlejeren om

1) årsagen til lejerens midlertidige fravær,
2) hvem lejeren agter at fremleje til, herunder om den pågældende opfylder de i stk. 3 eller 4 nævnte betingelser, hvis der er tale om en almen ungdomsbolig, en almen ældrebolig eller en bolig i et bofællesskab,
3) antallet af personer i boligen og
4) den krævede lejes størrelse.

Har udlejeren ikke modsat sig den pågældende fremlejeaftale senest 2 uger efter lejerens underretning, kan lejeren indgå aftalen.

§ 66. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejeren kopi af fremlejeaftalen.

Stk. 2. Lejeren kan ikke ved aftaler om fremleje betinge sig en højere leje, end lejeren selv betaler for boligen. Udlejeren kan modsætte sig fremlejeaftalen, hvis den aftalte leje overstiger dette beløb.

§ 67. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer, der i kraft af reglerne i §§ 64 og 65 benytter det lejede.

Stk. 2. Lejeren er over for udlejeren ansvarlig for, at de i stk. 1 nævnte personer overholder de regler, der skal sikre en god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 3. Lejeren er endvidere erstatningsansvarlig efter § 38 for skade forårsaget af installationer, som de i stk. 1 nævnte personer har foretaget i det lejede.

§ 68. Lejeren må ikke uden ægtefællens samtykke foretage fremleje, såfremt dette vil medføre, at det lejede ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed. Er den anden ægtefælle umyndig, meddeler værgen samtykket. § 7, stk. 1, og § 8 i lov om ægtefællers økonomiske forhold finder tilsvarende anvendelse.

§ 69. Lejeren har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig bytte, hvis

1) den fraflyttede lejer ikke har beboet boligen i 3 år,
2) boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum eller
3) udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Udlejeren skal modsætte sig bytte, hvis lejligheden efter bytning vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk. 1. Undlader udlejeren dette, kan udlejeren straffes med bøde. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. 1.-3. pkt. gælder alene i kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at lov om midlertidig regulering af boligforholdene §§ 52 a-c skal gælde og kun i de tilfælde, hvor udlejeren har meddelt kommunalbestyrelsen, at disse regler skal finde anvendelse i udlejerens ejendomme.

Stk. 4. Den, der ved bytning opnår en bolig i en almen boligorganisation organiseret med medlemsindskud, skal samtidig med lejeaftalens indgåelse indbetale det fastsatte medlemsindskud.

Stk. 5. Ved bytning af almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og ustøttede almene plejeboliger kan lejeren kun bytte med personer, som ikke opfylder betingelserne for at komme i betragtning til sådanne boliger, hvis kommunalbestyrelsens samtykke foreligger.

Stk. 6. Ved bytning af en bolig i et bofællesskab skal den pågældende bolig efter bytningen bebos af personer, som opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en bolig af den pågældende karakter.

§ 70. Det kan aftales, at lejeren af et blandet lejemål har ret til at lade en anden lejer fortsætte lejemålet.

§ 71. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Stk. 2. Dør lejeren uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person fortsætter lejeforholdet, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

Stk. 3. I øvrigt kan i tilfælde af lejerens død såvel udlejeren som dødsboet opsige lejeforholdet med sædvanligt varsel, selv om lejeforholdet måtte være indgået for en bestemt længere tid.

Stk. 4. Er det lejede en plejebolig, herunder en ustøttet almen plejebolig, og dør lejeren uden at efterlade sig ægtefælle eller andre, som lejeren har haft fælles husstand med som anført i stk. 2, kan opsigelsen uanset stk. 3 ske med 1 måneds varsel. Indbo m.v. efter den afdøde beboer kan opmagasineres under iagttagelse af dødsboskiftelovens § 8.

Stk. 5. Stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren af en bolig på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

§ 72. Udlejeren kan tillade, at en person, der blev forsørget af en afdød lejer, herunder afdødes barn under 18 år, fortsætter lejeforholdet.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren på grund af alder eller sygdom flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

§ 73. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.

§ 74. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. og 2. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 73, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 75. Har lejeren forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejeforholdet.

§ 76. Uenighed om lejerens ret til at fremleje efter §§ 64 og 65, til at bytte efter § 69 og til at fortsætte lejemålet efter §§ 71 og 75 afgøres af beboerklagenævnet.

§ 77. §§ 65, 69 og 72 gælder ikke for blandede lejemål.

Stk. 2. § 64 gælder ikke for enkeltværelser, og § 72 gælder ikke for enkeltværelser og boliger til funktionærer ved afdelingen.

Kapitel 13

Lejerens brug af det lejede

§ 78. Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejeren straks anmelde til udlejeren. Andre skader skal lejeren anmelde uden ugrundet ophold.

§ 79. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 64 og 65.

§ 80. Udlejeren skal sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 13, nævnte tilfælde. Bestemmelserne i § 18, stk. 2, § 19 og § 20 finder tilsvarende anvendelse på udlejers overtrædelse af denne pligt.

Stk. 2. Lejeren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede, jf. § 81.

Stk. 3. Lejeren skal sørge for, at de pligter, der påhviler lejeren efter stk. 2, også iagttages af de personer, for hvis handlinger lejeren er ansvarlig efter § 78, stk. 2.

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
4) Når lejeren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
5) Når lejeren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
6) Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
7) Når lejeren vanrøgter det lejede.
8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
9) Når lejeren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
11) Når lejeren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.

Stk. 2. En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Lejeren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejeren selv, lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

§ 82. Har lejeren tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejeren pålægges en af følgende retsfølger:
1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
2) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.

Stk. 2. Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

§ 83. Sag om pålæg af retsfølger efter § 82 indbringes for beboerklagenævnet af udlejeren efter reglerne i kapitel 17, jf. dog stk. 3. Er der fremsat krav om, at lejeren pålægges en advarsel, kan nævnet ikke pålægge lejeren en strengere retsfølge.

Stk. 2. En lejer kan forlange, at en udlejer senest 4 uger efter lejerens begrundede anmodning derom skal give en anden lejer, der har tilsidesat god orden i ejendommen, en påmindelse, jf. § 82, stk. 2, eller indbringe sag for beboerklagenævnet mod en anden lejer om pålæg af retsfølger efter § 82. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Stk. 3. Efterkommer udlejer ikke sin forpligtelse efter stk. 2, kan den klagende lejer selv indbringe sagen for beboerklagenævnet. Lejeren skal ved indbringelsen godtgøre, at lejeren forgæves har forsøgt at få udlejer til at opfylde sin forpligtelse efter stk. 2. Udlejer skal indkaldes som part i sagen.

Kapitel 14

Opsigelse og genhusning

§ 84. Lejeren kan frit opsige lejeaftalen, jf. dog § 87.

Stk. 2. Lejeren må dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsige lejemål om familiens bolig eller lejemål, hvortil ægtefællernes eller den anden ægtefælles virksomhed er knyttet. § 68, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 85. Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

1) Når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes.
2) Når en ejendom, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., helt eller delvis overdrages.
3) Når lejeren af en bolig siden lejeaftalens indgåelse har været antaget som funktionær ved ejendommens drift til arbejde, for hvis udførelse det er af væsentlig betydning, at funktionæren bor i ejendommen, og udlejeren godtgør, at arbejdet ikke har været udført på tilfredsstillende måde. Opsigelse kan kun ske, når lejligheden ved genudlejning skal benyttes af efterfølgeren.
4) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
5) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
6) Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet.

Stk. 2. Udlejeren skal opsige en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, jf. dog stk. 3, såfremt lejeren har fuldført sin uddannelse eller de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede. Opsigelse efter ophørt uddannelse kan under særlige omstændigheder udsættes i op til et år. Opsigelse kan endvidere udsættes, hvis boligen ikke umiddelbart kan genudlejes. Udlejeren kan herudover opsige en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, hvis lejeren ikke har fremsendt nødvendige oplysninger om studieaktivitet senest 6 uger efter, at udlejer har fremsendt skriftlig anmodning herom. Ved beregning af fristen ses bort fra juli og august måned. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om betingelserne for opsigelse.

Stk. 3. Udlejeren skal opsige en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. § 101 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., såfremt de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede.

§ 86. Kan en lejer opsiges efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Det samme gælder ved opsigelse efter § 85, stk. 1, nr. 2. For beboere i sådanne ejendomme, der er en del af et hårdt ghettoområde, jf. § 61 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., hvor overdragelsen sker som et led i en udviklingsplan, jf. § 168 a, i lov om almene boliger m.v., kan der dog alene tilbydes erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde. Udlejer og lejer kan aftale, om erstatningsboligen skal være permanent, jf. stk. 2, eller midlertidig, jf. stk. 3. I tilfælde af uenighed træffer udlejer dog beslutning herom.

Stk. 2. Har udlejeren efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejeren opsige lejeren. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 2. pkt.

Stk. 3. Har udlejer efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være midlertidig, skal udlejer uden unødigt ophold tilbyde lejeren, at lejeren midlertidigt kan overtage en anden bolig. Varer ombygningen i mere end 12 måneder, har lejeren dog ret til genhusning efter stk. 2. Hvis lejeren er midlertidigt

genhuset, og hvis lejemålet ikke bliver beboeligt senest efter 12 måneder, kan lejeren vælge enten at få anvist den midlertidige erstatningsbolig som permanent erstatningsbolig, at få anvist en anden permanent erstatningsbolig eller at fortsætte den midlertidige genhusning. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 1. pkt.

Stk. 4. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, 2, 3 eller 6, skal udlejeren uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i ejendommen, hvis der bliver en anden bolig ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil lejeren er opsagt og boligen skal udlejes. Hvis flere lejere er berettiget til at leje en bolig efter 1. pkt., skal boligen først tilbydes den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen.

Stk. 5. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren samtidig med opsigelsen tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygning tilvejebringes boliger.

Stk. 6. Opsiges en lejer efter § 85, stk. 1, nr. 1, som følge af, at en ejendom ombygges til almene ældreboliger eller almene ungdomsboliger i medfør af lov om almene boliger m.v., finder stk. 4 og 5 alene anvendelse, hvis lejeren tilhører den personkreds, som er berettiget til sådanne boliger.

Stk. 7. Opsiges en lejer af en plejebolig, herunder en ustøttet almen plejebolig, som er anvist af kommunen eller amtskommunen, kan opsigelse efter § 85, stk. 1, kun ske, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

Stk. 8. For blandede lejemål, hvorfra lejeren driver erhvervsvirksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, finder § 87, stk. 1, 3. pkt., og §§ 88-91 i lov om leje tilsvarende anvendelse.

§ 86 a. Den midlertidige erstatningsbolig skal være passende og ligge i kommunen. Boligen kan dog være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel el.lign. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Dette gælder også, hvis lejeren tilbyder selv at skaffe sig anden bolig. Lejeren fortsætter som lejer af den hidtidige bolig og fortsætter med at betale lejen for denne bolig. Lejeren bliver ikke lejer af den midlertidige erstatningsbolig, hvor udlejeren betaler lejen. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, skal udlejer til lejer betale differencen. Lejeren skal betale for forbrug, herunder af varme m.v., i den midlertidige erstatningsbolig.

Stk. 2. Foreligger der forhold vedrørende det lejede, der ikke berettiger udlejer til at opsige lejeaftalen efter § 85, stk. 1, nr. 1, men som medfører, at det i en kortere periode er nødvendigt, at det lejede fraflyttes, kan udlejer tilbyde midlertidig genhusning. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse.

§ 87. Det kan aftales, at en lejeaftale skal være tidsbestemt. Er en lejeaftale tidsbestemt, ophører lejeforholdet uden opsigelse ved den aftalte lejetids udløb. Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder lejeaftalen.

Stk. 2. Benytter lejeren med udlejerens vidende det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejeren har opfordret lejeren til at flytte, fortsætter lejeforholdet uden tidsbegrænsning.

Stk. 3. Boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen ungdomsbolig, der har status som startbolig, jf. lov om almene boliger m.v. § 101 a, stk. 1. For en sådan bolig skal udlejeren indgå en tidsbegrænset lejeaftale. Lejeaftalen skal udløbe, senest når lejeren fylder 24 år. Lejeforholdet ophører uden opsigelse ved den aftalte lejeperiodes udløb. Det kan dog i lejeperioden aftales, at lejeaftalen fortsætter på uændrede vilkår, dog senest indtil lejeren fylder 25 år.

Stk. 5. Stk. 1-3 finder ikke anvendelse på en lejeaftale vedrørende en almen familiebolig, der har status som inklusionsbolig, jf. § 62 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. For en sådan bolig skal udlejeren indgå en tidsbegrænset lejeaftale, jf. § 62 a, stk. 3-5, i lov om almene boliger m.v.

§ 88. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For almene ungdomsboliger kan dog aftales et opsigelsesvarsel på mindst 6 uger.

Stk. 2. Fraflytter lejeren inden opsigelsesperiodens udløb, skal udlejeren bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

§ 89. Udlejerens opsigelse efter § 85 skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse efter stk. 2. Udlejerens opsigelse skal endvidere indeholde oplysning om opsigelsesgrunden. Indeholder opsigelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig.

Stk. 2. Vil lejeren ikke godkende opsigelsen, skal lejeren senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejeren, fremsætte skriftlig indsigelse over for udlejeren. Udlejeren må da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at opretholde opsigelsen.

Kapitel 15

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 90. Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

1) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.
2) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejeren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
3) Når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
4) Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren.
5) Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
6) Når lejeren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejeren ikke er berettiget hertil og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
8) Når lejeren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejeforhold, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.
9) Når nogen er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved det lejede i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven, eller når lejeren er straffet i medfør af § 8, stk. 1, i lov om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe for at have anvendt det lejede som samlingssted i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.
10) Når lejeren eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af §§ 119, 134 a, 180, 181, 192 a, 216, 237 eller 244-246, § 252, stk. 1, §§ 260, 266, 276 a, 281 eller 288 eller § 291, stk. 2, i straffeloven eller i medfør af § 3 i lov om euforiserende stoffer for at have besiddet euforiserende stoffer med henblik på videreoverdragelse, og når overtrædelsen er begået inden for 1 km fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.
11) Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
12) Når en lejer, der helt eller delvis skal betale lejen ved at udføre arbejde, groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse og arbejdsforholdet som følge heraf bringes til ophør.

13) Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-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. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Stk. 3. Vedrører lejeforholdet en plejebolig, herunder en ustøttet almen plejebolig, som er anvist af kommunen eller amtskommunen, kan lejeaftalen kun hæves efter stk. 1, når lejeren samtidig anvises en anden og passende bolig.

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

Stk. 2. Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 90, stk. 1, nr. 1-6, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

§ 92. Når udlejeren hæver lejeaftalen, skal lejeren straks fraflytte og betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne flytte med sædvanligt varsel, jf. § 88. Lejeren skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab, herunder lejetab og omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede.

Stk. 2. Indgiver udlejeren anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede på grund af betalingsmisligholdelse, skal udlejeren senest samtidig med anmodningens indgivelse til fogedretten underrette kommunen om, at en sag om lejerestance er indgivet til fogedretten. Underretningen til kommunen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens navn og adresse.

Stk. 3. Udlejeren skal bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejeren indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning i det i stk. 1 nævnte tidsrum, skal fragå i udlejerens krav over for lejeren.

Kapitel 16

Lejerens fraflytning

§ 93. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Besigtigelse kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder, når lejeren ikke er repræsenteret.

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, som meddelelser, herunder krav efter § 94, kan sendes til.

Stk. 3. Har lejeren pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det aftales, at lejeren fraflytter det lejede indtil 14 dage før lejeforholdets ophør, medmindre der er indgået aftale efter § 14 eller § 44, stk. 3.

§ 94. Ved fraflytning gennemføres et syn af boligen, hvorunder omfanget af lejerens forpligtelser efter § 25, stk. 4, og § 26 fastlægges. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet. Syn kan undlades, såfremt der ikke agtes fremsat krav imod lejeren om betaling af istandsættelsesudgifter.

Stk. 2. Underretter udlejeren ikke senest 2 uger efter synet lejeren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejerens krav mod lejeren, medmin-

dre denne er fraflyttet uden at give udlejeren oplysning om den fremtidige adresse. Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er lejeren uvedkommende.

§ 95. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om de i §§ 93 og 94 nævnte forhold.

Kapitel 17

Beboerklagenævn og boligret

§ 96. I kommuner med almene boliger nedsættes et eller flere beboerklagenævn til afgørelse af tvister efter denne lov. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale beboerklagenævn.

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

§ 97. Et beboerklagenævn 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. Formanden må ikke have særlig tilknytning til grundejer-, bolig- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandler.

Stk. 3. De i stk. 1 nævnte to medlemmer udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen, og de større lejerforeninger i kommunen. De to medlemmer skal være sagkyndige med hensyn til almene boligforhold.

Stk. 4. Findes der ikke større lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om medlem til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af et sagkyndigt nævnsmedlem, der skal være lejer, men ikke tillige udlejer. Findes der kun én almen boligorganisation, der har afdelinger i kommunen, udpeges et medlem efter indstilling fra landsdækkende organisationer af udlejere af alment byggeri i stedet for et medlem udpeget efter indstilling fra den pågældende almene boligorganisation.

Stk. 5. I sager om tvister efter kapitel 13 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. § 105, 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 beboerklagenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 98. 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.

§ 99. 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 m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden, øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter samt mediatorer efter § 105, stk. 1, vederlag for deres virksomhed.

§ 100. Beboerklagenævnet træffer afgørelse i de sager, hvor dette er fastsat i kapitel 1-16.

§ 101. Ud over de i § 100 nævnte sager træffer beboerklagenævnet afgørelse vedrørende følgende spørgsmål:

1) Tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokratiske organer, jf. kapitel 1 og 2 i lov om almene boliger m.v. Beboerklagenævnet kan i den forbindelse træffe afgørelse om, at en beslutning er uden gyldighed, hvis det forhold, der gøres indsigelse imod, er af væsentlig betydning for den trufne beslutning. Nævnet kan ikke træffe afgørelse om ugyldighed, hvis den i stk. 2 nævnte frist ikke er overholdt.
2) Tvister om anvisning af almene familieboliger, jf. § 51, stk. 1, 1. pkt., i lov om almene boliger m.v., medmindre anvisningen er omfattet af en kommunal godkendelsesordning efter § 61 i samme lov.

Stk. 2. De i stk. 1 nævnte tvister kan indbringes for beboerklagenævnet af alle, som har en retlig interesse i sagen. Nævnet kan træffe afgørelse om, at indbringelsen skal have opsættende virkning. De i stk. 1, nr. 1, nævnte tvister skal indbringes senest 4 uger efter beslutningen.

Stk. 3. Beboerklagenævnet orienterer kommunalbestyrelsen om nævnets afgørelser vedrørende de i stk. 1 omtalte tvister.

§ 102. Indbringelse af sager for beboerklagenævnet skal ske skriftligt. Den nødvendige dokumentation skal vedlægges. Ved indbringelse af sager 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.

Stk. 2. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i sagen underretning om indbringelsen med angivelse af, at parten må fremsætte sine synspunkter i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

§ 103. 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 forlange fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Stk. 3. I sager efter kapitel 13 skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 82, stk. 1, 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.

§ 104. Nævnet kan foretage besigtigelse. Sagens parter skal indkaldes hertil med mindst 1 uges varsel.

Stk. 2. Nævnet kan indkalde parterne og andre til møde i nævnet. Begge parter skal indkaldes. De kan give møde ved en befuldmægtiget. Nævnet kan endvidere i sager efter kapitel 13 anmode andre om at afgive forklaring.

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 kapitel 13 skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.

§ 105. Beboerklagenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 102, stk. 2, eller efter § 103, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 104, stk. 2. I sager efter kapitel 13 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. Beboerklagenævnets 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 § 82, stk. 1, 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 §§ 106 og 107. Såfremt afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 82, stk. 1, nr. 1, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

§ 105 a. Boligministeren kan fra beboerklagenævnene indhente 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.

§ 106. Beboerklagenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter beboerklagenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Stk. 2. Beboerklagenævnet skal efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen.

Stk. 3. Ved behandling af sager om opsigelse eller ophævelse som følge af overtrædelse af betingelser i tilfælde, hvor lejeforholdet er gjort betinget efter § 82, stk. 1, nr. 1, eller, hvor beboerklagenævnet har meddelt en advarsel efter § 82, stk. 1, nr. 2, kan boligretten foretage en fuldstændig prøvelse af beboerklagenævnets afgørelse medmindre sagen tidligere er afgjort af boligretten.

Stk. 4. Har beboerklagenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 105, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse. Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse.

§ 107. Tvister om boligforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for beboerklagenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at beboerklagenævnet har behandlet sagen.

Stk. 2. Om boligretten gælder reglerne i kapitel XVIII i lov om leje.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 begrænser ikke fogedrettens adgang til at gennemføre en umiddelbar fogedforretning, jf. retsplejelovens kapitel 55, om udsættelse af et lejemål, der er ophævet som følge af lejerens tilsidesættelse af god skik og orden.

§ 108. Anke og kære af boligrettens afgørelser sker til landsretten i overensstemmelse med retsplejelovens regler om anke og kære af afgørelser, der er truffet af en byret.

Stk. 2. Boligrettens afgørelser og forlig indgået for boligretten kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens bestemmelser om fuldbyrdelse af domme og forlig.

Kapitel 17 a

Klageadgang

§ 108 a. Henlægger boligministeren sine beføjelser efter loven til en styrelse under ministeriet, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Kapitel 18

Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 109. Loven træder i kraft den 1. juli 1998.

§ 110. For følgende lejemål gælder lovens ufravigelige bestemmelser ikke, i det omfang andet måtte være aftalt eller må anses for indeholdt i lejeaftalen:

1) Lejemål om almene boliger indgået med virkning før lovens ikrafttræden.
2) Lejemål om boliger, hvis ejer efter lejeaftalens indgåelse er omdannet til en almen boligorganisation eller en afdeling af denne eller til en selvejende almen ungdomsboliginstitution, jf. § 2 i lov om almene boliger m.v.
3) Lejemål om boliger, der efter lejemålets indgåelse er erhvervet af en almen boligorganisation, en kommune, en region eller en selvejende institution, jf. § 1, stk. 1. Tilsvarende gælder for lejemål om boliger, der efter lejemålets indgåelse blev erhvervet af en tidligere amtskommune som almen ældrebolig.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 25, stk. 2, § 60, stk. 2-4, og § 63 gælder uanset modstående aftale for lejemål omfattet af stk. 1, nr. 1. Det samme gælder udlejerens pligt til at vedligeholde og forny ruder efter § 24, stk. 1.

Stk. 3. Bestemmelserne i § 60, stk. 2-4, og § 63 gælder uanset modstående aftale for lejemål omfattet af stk. 1, nr. 2 og 3.

§ 111. Lejere, som har ret til godtgørelse efter § 69, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 514 af 19. juni 1997, bevarer denne ret.

§ 112. For løbende lejemål bevarer lejere, hvis boligoverenskomst eller lejeaftale er indgået inden den 1. april 1975, retten til indeksregulering af deres beboerindskud efter reglerne i bekendtgørelse nr. 357 af 30. juli 1970, kapitel VII, som ændret ved bekendtgørelse nr. 437 af 17. september 1971. Ved fraflytning efter den 1. april 1975 beregnes indeksreguleringen på grundlag af reguleringspristallet for januar 1975.

§ 113. For løbende lejemål i boliger, der er opført med finansieringstilskud fra det offentlige, gælder reglerne i bekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 af lov om boligbyggeri § 17. Medfører ændring i husstandsindkomsten, jf. lov om individuel boligstøtte, ændring af lejen, får ændringen virkning fra den førstkommende 1. januar, der følger efter indkomstændringen.

Stk. 2. Ved genudlejning af boliger i almene boligorganisationers afdelinger, der er opført med finansieringstilskud fra det offentlige i medfør af tidligere love om boligbyggeri, skal lejeren betale det indskud og den leje, som ville være gældende, såfremt der ikke var ydet sådant tilskud. Afdelingens indtægt ved lejerens betaling af dette indskud indbetales til kommunen, medens indtægten ved lejerens betaling af den del af lejen, hvormed denne hidtil har været nedsat som følge af finansieringstilskuddet, indbetales til Landsbyggefonden.

§ 114. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 405 af 31. maj 2000 (Beboermaksimum)[1)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.[2)]

Stk. 2. Loven har virkning for indgåelse af lejeaftaler og for forøgelse af husstanden efter det tidspunkt, som kommunalbestyrelsen i sin beslutning i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 2, stk. 1 og 2, som ændret ved denne lovs § 2, nr. 1 og 2, har angivet som virkningstidspunktet, når udlejerens meddelelse efter § 2, stk. 1 og 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som ændret ved denne lovs § 2, nr. 1 og 2, er kommet frem.

Stk. 3. Loven har dog ikke virkning for forøgelse af husstande, hvor beboermaksimum var overskredet inden kommunalbestyrelsens beslutning i henhold til stk. 2.

Lov nr. 402 af 6. juni 2002 (Overførelse af tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger til boliglovgivningen)[3)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2003.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal senest den 31. december 2004 træffe beslutning om, at tidssvarende plejehjem og beskyttede boliger i kommunen omdannes til ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. som affattet ved denne lovs § 6, nr. 2, eller ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 2, nr. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde træffe beslutning som nævnt i 1. pkt. efter udløbet af fristen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal samtidig med beslutningen efter stk. 2 indberette beslutningen til Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Lov nr. 1219 af 27. december 2003 (Betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester)[4)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2004.

Stk. 2. Lejere, som på tidspunktet for lovens ikrafttræden er forpligtet til at betale bidrag til ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester, vil fortsat være forpligtet til at betale dette bidrag.

Stk. 3. I lejeforhold, hvor betalingen for lejerens adgang til elektroniske kommunikationstjenester er indeholdt i lejen, skal lejen nedsættes med det beløb, som efter § 1, nr. 4, og § 2, nr. 4, overføres til betaling efter reglerne i henholdsvis kapitel VII A i lov om leje og kapitel 11 i lov om leje af almene boliger om lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Lov nr. 470 af 9. juni 2004 (Behandling af husordenssager ved huslejenævn og beboerklagenævn, begrænsning af adgangen til at opkræve større huslejestigninger og til opsigelse ved ombygning)[5)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.[6)]

Stk. 2. § 83, stk. 1, litra b, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 5, og § 7, stk. 4, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene som affattet ved denne lovs § 3, nr. 2, har virkning fra den 13. november 2003. Varsling om opsigelse i henhold til lejelovens § 83, stk. 1, litra b, som modtages efter den 13. november 2003, bortfalder med lovens vedtagelse, medmindre varslingen er omfattet af § 83, stk. 1, litra b, som affattet ved § 1, nr. 5.

Stk. 3. (Udelades)

Lov nr. 286 af 15. april 2009 (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)[7)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 9

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juni 2009.

Stk. 2. Lov om leje af almene boliger § 90, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, og lov om leje § 93, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 2 nr. 1-4, har virkning for påkrav, som er afgivet efter lovens ikrafttræden.

Lov nr. 490 af 12. juni 2009 (Styring og finansiering af den almene boligsektor)[8)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2010, jf. dog stk. 2.

Stk. 2-8. (Udelades)

Lov nr. 1611 af 22. december 2010 (Styrket indsats i ghettoområder og anvendelse af den almene boligsektors midler)[9)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Loven træder i kraft den 31. december 2010 og har virkning fra den 1. januar 2011.

Lov nr. 517 af 5. juni 2012 (Fremrykket huslejebetaling, husleje- og beboerklagenævnenes indberetning til nævnsstatistik og opmagasinering af indbo efter afdøde plejeboligbeboere)[10)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2013, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 2, § 2 og § 3, nr. 2 og 6, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.[11)]

Stk. 3. § 1, nr. 1, 3 og 4, og § 3, nr. 1, 3 og 4, finder uanset modstående aftale anvendelse for alle lejeaftaler omfattet af lov om leje og lov om leje af almene boliger.

Lov nr. 518 af 5. juni 2012 (Startboliger)[12)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2012.

Lov nr. 273 af 19. marts 2013 (Midlertidig genhusning, forenkling vedrørende skillevægsarbejder og udbetaling af ungdomsboligbidrag m.v.)[13] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2013.
Stk. 2-5. (Udelades)

Lov nr. 901 af 4. juli 2013 (Lejeres mulighed for nettoafregning, herunder afgiftsfritagelse for elektricitet fremstillet på vedvarende energi-anlæg)[14] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 5

Klima- energi- og bygningsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden. Ministeren kan herunder fastsætte, at dele af loven træder i kraft på forskellige tidspunkter.[15]

Lov nr. 439 af 6. maj 2014 (Energisparepakke omfattende bl.a. totaløkonomisk rentable energiforbedringer og aftalt grøn byfornyelse)[16] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2014, jf. dog stk. 2.
Stk. 2. § 1, nr. 2, 4 og 5, og §§ 4 og 5 træder i kraft den 1. juni 2014.
Stk. 3-4. (Udelades)

Lov nr. 643 af 8. juni 2016 (Frit valg af tv-distributør, distribution af digital radio m.v.)[17] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2016.
Stk. 2. Er der før den 1. juli 2016 indgået aftale mellem ejeren af et fællesantenneanlæg og en tv-distributør eller programudbyder eller mellem ejeren af en ejendom, en ejerforening, andelsboligforening el.lign. og ejeren af et fællesantenneanlæg om fælles programforsyning, der gennem vilkår m.v. hindrer husstande i at udøve den i § 6 a, stk. 1, og i lov om radio- og fjernsynsvirksomhed som affattet ved denne lovs § 1, nr. 3, nævnte ret eller hindrer ejere af ejendomme, ejerforeninger, andelsboligforeninger el.lign. i at efterkomme husstandes anmodning om fritagelse efter § 6 a, stk. 1, får forpligtelsen i § 6 a, stk. 1, først virkning fra det tidligste af følgende tidspunkter:
1) Aftalens udløb eller
2) udgangen af en periode, der svarer til aftalens opsigelsesvarsel, regnet fra den 1. oktober 2016 eller det senere tidspunkt, hvor aftalen tidligst kan opsiges fra.

Stk. 3. For anlæg, hvor det teknisk ikke er muligt at frakoble enkelte husstande, finder loven først anvendelse den 1. januar 2018.

Lov nr. 662 af 8. juni 2016 (Inklusionsboliger)[18)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Loven træder i kraft den 1. juli 2016.

Lov nr. 665 af 8. juni 2016 (Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge og styrket virksomhedsrettet integrationsprogram m.v.)[19)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 12

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2016, jf. dog stk. 2-6.
Stk. 2-6. (Udelades)

Lov nr. 1559 af 13. december 2016 (Effektivisering af den almene boligsektors drift, forsøg med varmeregnskaber m.v.)[20)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

Lov nr. 389 af 26. april 2017 (Medfinansiering af Center for Boligsocial Udvikling, mulighed for afskæring af klageadgang og ejerlejlighedsopdeling)[21)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

Lov nr. 550 af 30. maj 2017 (Ændringer som følge af lov om ægtefællers økonomiske forhold)[22)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 17

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.
Stk. 2-7. (Udelades)
Stk. 8. §§ 11 og 12 finder ikke anvendelse på dispositioner, der er foretaget før lovens ikrafttræden. For sådanne dispositioner finder de hidtil gældende regler anvendelse.
Stk. 9. (Udelades)

Lov nr. 653 af 8. juni 2017 om forbud mod anvendelse af bestemte ejendomme som samlingssted for en gruppe[23)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 10. Loven træder i kraft den 1. juli 2017.

Lov nr. 1561 af 19. december 2017 (Fremme af digital kommunikation i boliglejeforhold)[24)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. For lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018, finder § 1, nr. 1, og § 2 først anvendelse fra den 1. januar 2019. 1. pkt. finder dog først anvendelse på meddelelser fra udlejeren, når udlejeren har givet meddelelse herom til lejeren.

Lov nr. 1322 af 27. november 2018 (Nye kriterier for udsatte boligområder og ghettoområder, initiativer til udvikling eller afvikling af ghettoområder, skærpelse af anvisnings- og udlejningsregler, ophævelse af lejekontrakt på grund af kriminalitet m.v.)[25)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Loven træder i kraft den 1. december 2018, jf. dog stk. 2.

Lov nr. 1711 af 27. december 2018 (Ændringer som følge af lov om Familieretshuset og skærpet fokus på beskyttelsen af barnet i sager efter forældreansvarsloven)[26)] indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 4

Loven træder i kraft den 1. april 2019, jf. dog stk. 2-4.

Transport- og Boligministeriet, den 4. september 2019

Kaare Dybvad Bek

/ Anitta Hilda Vandman Bugenhagen

1) Lovændringen vedrører §§ 64, 65 og 69.
2) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 2. juni 2000.
3) Lovændringen vedrører §§ 1, 44, 65 og 71.
4) Lovændringen vedrører §§ 36, 62 og 63.
5) Lovændringen vedrører §§ 80-83, 85, 86, 90, 99, 103-106 og 108.
6) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 10. juni 2004.
7) Lovændringen vedrører §§ 90 og 92.
8) Lovændringen vedrører §§ 9-11, 25, 26, 48, 52-54, 69, 85 og 86.
9) Lovændringen vedrører § 107.
10) Lovændringen vedrører §§ 44, 71, 90 og 105 a.
11) Bekendtgørelsen i Lovtidende fandt sted den 6. juni 2012.
12) Lovændringen vedrører §§ 4, 85, 87 og 110.
13) Lovændringen vedrører §§ 23, 86 og 86 a.
14) Lovændringen vedrører § 60.
15) Loven er sat i kraft den 1. august 2013 ved bekendtgørelse nr. 970 af 23. juli 2013.
16) Lovændringen vedrører §§ 52-54, 56 og 60.
17) Lovændringen vedrører § 62.
18) Lovændringen vedrører §§ 4, 9, 11 og 87.
19) Lovændringen vedrører § 25.
20) Lovændringen vedrører § 54.
21) Lovændringen vedrører § 108 a.
22) Lovændringen vedrører § 68.
23) Lovændringen vedrører § 90.
24) Lovændringen vedrører § 5.
25) Lovændringen vedrører §§ 80, 85, 86, og 90.
26) Lovændringen vedrører § 97.