

Bilag til lejelovskommissionens betænkning



Betænkning nr. 1331
Boligministeriet

Bilagsdel til betænkning
Udgivet af Boligministeriet
Februar 1997

Købes hos boghandleren
eller hos Statens Information, Statens Publikationer
Postboks 1103, 1009 København K
Tlf. 33 37 92 28, Fax 33 37 92 80
250,- kr. inkl. moms

Tryk: Hermann & Fischer A/S

ISBN 87-601-1403-7 betænkning + bilagsdel

Lejelovskommissionens betænkning

Bilag

I sommeren 1994 nedsatte den daværende boligminister en kommission vedrørende lejeforhold, som fik til opgave at vurdere den eksisterende lovgivning og fremkomme med forslag til en ny lovgivning på baggrund af grundige analyser.

Dette bilagsbind udgives i tilknytning til Betænkning fra kommissionen vedrørende lejeforhold og indeholder de væsentligste bilag, der har ligget til grund for udarbejdelsen af betænkningen. Det bemærkes, at bilagene er ajourført indtil de på de enkelte bilag anførte datoer.

Bilag 1-11 repræsenterer sekretariatets og kommissionens beskrivelse og fortolkning af det nuværende regelsæt. Der er dog ikke nødvendigvis fuld enighed blandt samtlige kommissionens medlemmer om alle fortolkninger i disse bilag.

I dette bilagsbind indgår ikke materiale, der allerede er publiceret. Dette materiale er anført efter bilagsoversigten.

Bilagsoversigt

Bilag 1 :	Historisk gennemgang af lejelovgivningen. Boligministeriet/Bygge- og Boligstyrelsen, 4. juni 1996.....	7
Bilag 2:	Hvad omfatter det lejede? Bygge-og Boligstyrelsen, 3. oktober1994.....	45
Bilag 3:	Lejefastsættelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 2. marts 1995.....	55
Bilag 4:	Drift og vedligeholdelse. Bygge-og Boligstyrelsen, 29. maj 1996.....	97
Bilag 5:	Forbedringer i ejendommen. Bygge-og Boligstyrelsen, 23. marts 1995.....	127
Bilag 6:	Lejerettens overgang til andre. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. april 1995.....	153
Bilag 7:	Indgåelse og ophør af lejeaftaler. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. april 1995.....	171
Bilag 8:	Beboerindflydelse. Bygge-og Boligstyrelsen, 24. maj 1995.....	187
Bilag 9:	Betaling for forbrugsafhængige ydelser. Bygge- og Boligstyrelsen, 6. juni 1995.....	213
Bilag 10:	Særlige indskrænkninger i ejerens rettigheder. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1995.....	225
Bilag 11:	Tvistestanser. Bygge-og Boligstyrelsen, 29. maj 1995.....	233
Bilag 12:	Notat om skatteretlige forhold i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendomme. Hans Henrik Edlund, januar 1995.....	255
Bilag 13:	Huslejeudviklingen for udvalgte europæiske lande 1980-1993. Boligministeriet, 3. marts 1995.....	267

Bilag 14:	Regulering af private udlejningsboliger i den ældre boligmasse i 7 europæiske lande. SBI, 13. marts 1995.....	271
Bilag 15:	Afkastet af investeringer i private udlejningsejendomme - under huslejeregulering og ved afvikling af reguleringen. SBI, 22. marts 1995.....	305
Bilag 16:	Beskrivelser af 4 landes regler på erhvervslejeområdet. Erhvervsunderudvalget, 4. september 1996.....	343

Materiale, der allerede er publiceret

Boligmarkedet i Danmark, Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut, 1987.

Ellen Andersen, P. C. Matthiesen og Anders Ølgaard: Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede, Økonomi og Politik 1989.

Forfald eller fornyelse. Et debatoplæg om private udlejningsejendomme, Statens Byggeforskningsinstitut september 1991.

Huslejen i 1991, Boligministeriet april 1992.

Boligpolitik, byfornyelse og socialt boligbyggeri i Tyskland, Statens Byggeforskningsinstitut 1992.

Boligmætning og huslejespænd - et debatoplæg, Boligministeriet juli 1993.

Hvordan fungerer et ureguleret boligmarked? - erfaringer fra USA, Statens Byggeforskningsinstitut august 1993.

Historier om krig og boligmangel, Nationaløkonomisk Tidsskrift 132 1994.

Den private boligfornyelse i ældre andelsboliger og private udlejningsejendomme, SBI-meddelelse nr. 105, 1994.

Bygge- og boligpolitisk oversigt 1993-94, Boligministeriet november 1994.

Betænkning nr. 1286 om obligatorisk individuel måling af forbrugsposter, Boligministeriet februar 1995.

Huslejenævnenes anvendelse af normtal 1994, Boligministeriet februar 1995.

Privat byfornyelse, SBI-rapport 250, marts 1995.

En almen bolig, Boligministeriet maj 1995.

Boliger og byggeri, Boligministeriet juni 1995.

De støttede private andelsboligers vilkår (med bilagsbind), Bygge- og Boligstyrelsen august 1995.

Bevægelse uden fremtid - fremtid uden bevægelse, Boligselskabernes Landsforening september 1995.

Henrik Christoffersen og Lars Even Rasmussen: Danskernes bopattern siden 1970, Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut rapport november 1995.

Lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995, Boligministeriet februar 1996.

Claus Syberg Henriksen og Birgitte Mazanti: Beboerindflydelse og beboerdemokrati i private udlejningsejendomme, Center for Alternativ Samfundsanalyse a.m.b.a. maj 1996.

Undersøgelse af lejefastsættelsen i småhuse, Boligministeriet september 1996.

Huslejen i 1995, Boligministeriet oktober 1996.

Beboerklagenævn, Boligselskabernes Landsforening november 1996.

Private udlejningsejendommers budgetleje 1993, Boligministeriet november 1996.

BILAG 1

Historisk gennemgang af lejelovgivningen. Boligministeriet/Bygge- og Boligstyrelsen, 4. juni 1996.

1 Historisk gennemgang af lejelovgivningen.

Nedenfor foretages en gennemgang af lejelovgivningens historie med det formål at redegøre for indholdet og udviklingen i lovgivningen.

Gennemgangen vedrører fortrinsvis lejeforhold om beboelseslejligheder i den private sektor. For så vidt angår erhvervslejeforhold er kun de markante ændringer angivet.

I forbindelse med gennemgangen beskrives også hovedtræk af den særlige lovgivning, der vedrører den almennyttige boligsektor. Hovedvægten i fremstillingen er her lagt på perioden efter 2. verdenskrig, hvor byggeriet af almennyttige boliger først for alvor begyndte at tage fart.

Der tages ved gennemgangen af lejelovgivningen udgangspunkt i følgende perioder:

Før 1916, hvor der endnu ikke eksisterede en lejelovgivning.

1916-1925, hvor der for første gang blev fastsat et samlet regelsæt - omend i et begrænset omfang - til regulering af forholdet imellem lejere og udlejere. Reglerne vedrører fortrinsvist beskyttelse imod lejeforhøjelser og opsigelse, men udvides løbende i perioden.

1926-1939, hvor der skete en vis liberalisering af lejefastsættelsesreglerne samtidig med, at lejelovgivningen i mere permanent form indrettedes i overensstemmelse med det forløb, som et lejeforhold gennemløber.

1940-1966, hvor der på ny indførtes lejereguleringsbestemmelser, der i væsentlige perioder i praksis medførte huslejestop og herefter regulering med udgangspunkt i en fikseret leje.

1967-1974, hvor der med sigte på et friere lejeboligmarked blev gennemført en lejevurdering af alle udlejede lokaler under lejeregulering og en gradvis overgang til vurderingslejen.

1975 og herefter, hvor den omkostningsbestemte husleje indførtes og udbyggedes til det system, der kendes i dag som særlige regler i forhold til lejelovens generelle regler

1.1 Før 1916.

I kølvandet på byggeboomet i perioden 1904-1907 var der et relativt rigeligt udbud af boliger, da 1. Verdenskrig brød ud.

Indtil 1916 var der ingen begrænsninger i adgangen til fri huslejefastsættelse.

Lejeforholdet var således alene reguleret ved den indgåede aftale. Der fandtes ikke på dette tidspunkt standardlejekontrakter, som anvendtes i hele landet, men en række større grundejerforeninger som f.eks. Københavns Grundejerforening havde udarbejdet standardlejekontrakter.

Den offentlige boligstøtte Lovgivning blev allerede indledt ved en lov af 29.3.1887, hvorefter der kunne ydes statslån til kommuner og foreninger, der opfører "gode og sunde arbejderboliger". Denne lov og senere love af tilsvarende karakter i tiden indtil 1914 førte til oprettelsen af en række byggeforeninger. De fleste af disse foreninger er dog senere opløst, og deres byggerier - de såkaldte byggeforeningshuse - blevet overtaget af medlemmerne til selveje.

1.2 1916-1925

1.2.1 Lovgivningen

1.2.1.1 Den private udlejningssektor.

Ved lov nr. 187 af 9.6.1916 om fastsættelse af husleje indførtes det første samlede regelsæt til regulering af forholdet imellem lejere og udlejere, dog kun som en midlertidig foranstaltning.

Loven omhandlede lejeforhøjelse og opsigelse og bestod af 11 bestemmelser.

Efter loven kunne kommunalbestyrelsen nedsætte et eller flere huslejenævn til at varetage, at huslejen i de i kommunen beliggende beboelseslejligheder - herunder blandede lejemål - ikke forhøjedes ud over, hvad der ville være en rimelig leje under normale forhold med tillæg for stigninger i rente- og driftsudgifter og for udgifter til forbedringer af lejligheden.

Loven angav alene at finde anvendelse på lejeforhold, som var indgået efter lovforslagets fremsættelse den 11.4.1916.

For lejeforhold, hvor den årlige husleje udgjorde mere end 200-400 kr., alt efter om lejemålet var beliggende i Københavnsområdet, i større købstæder eller øvrige egne, kunne lejerens indbringe lejeforhøjelser for huslejenævnet, medmindre lejerens samtykke til lejeforhøjelsen var givet efter, at huslejenævnet var nedsat.

For øvrige lejemål skulle udlejerens efter nærmere regler, når lejen ønskedes forhøjet, søge nævnets godkendelse.

Af loven fremgik, at nævnet ved afgørelse af sager skulle tage udgangspunkt i, "hvad der efter dets skøn ville være en rimelig leje under normale forhold med tillæg for den stigning i rente- og driftsudgifter, der påvises eller af nævnet skønnes at have fundet sted."

Samtidig fastsattes, at opsigelse ikke uden nævnets godkendelse kunne gennemføres med mindre end 6 måneders varsel til førstkommende flyttedag efter sagens indbringelse, når sagen var indbragt af lejerens, eller huslejenævnet havde nægtet en af ejeren begæret lejeforhøjelse.

Baggrunden for loven var de særlige forhold, der opstod som følge af 1. verdenskrig. Under henvisning til at driftsudgifterne for ejendomme som følge af den knap toårige krigstilstand var steget med ca. 50 pct., påpegede Københavns Grundejerforening i foråret 1916, at lejeforhøjelser ved genudlejninger måtte anses at være absolut nødvendige.

Denne opfattelse deltes imidlertid ikke af De Københavnske Grundejerforeningers Fællesrepræsentation, som afviste, at driftsudgifterne skulle være steget i et sådan omfang, at der ville være grundlag for at gennemføre "masseforhøjelse af huslejen".

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgik, at ministeriet fandt det meget ønskeligt, om lejeforhøjelser kunne undgå, men samtidig var ministeriet af den opfattelse, at forhøjelser undtagelsesvis burde kunne gennemføres med huslejenævnets godkendelse, hvis driftsudgifterne for en ejendom var steget i et sådant omfang, at lejeforhøjelse var nødvendig, for at ejendommens drift kunne betale sig.

Det fremgik ikke nærmere af bemærkningerne, hvad der skulle forstås ved en "rimelig leje", men det fremgik, at vurderingen skulle tage udgangspunkt i, om stigninger i driftsudgifterne havde medført, at lejeindtægten ikke længere kunne "udbringe et rimeligt vederlag til ejeren".

Når der ses bort fra forbedringer, tager vurderingen således ikke udgangspunkt i den enkelte lejligheds værdi, men derimod i om stigninger i driftsudgifter har bragt udlejerens afkast under et rimeligt niveau og dermed nødvendiggjort forhøjelse af huslejen.

Loven trådte i kraft den 9.6.1916, og var alene tiltænkt gyldighed indtil 31.12.1916, men blev samtidig med lov om henstand med pantegæld forlænget til 30.6.1917.

Ved lov af 22.12.1916 blev loven endvidere ændret således, at opsigelse fra ejerens side i København, Frederiksberg og Gentofte kommuner i alle tilfælde kun kunne ske med huslejenævnets samtykke.

Men allerede inden både ændringen og forlængelsen var trådt i kraft, fremsattes forslag til revision af huslejeloven. Revisionen resulterede i en ny lov om fastsættelse af husleje - lov nr. 72 af 23.2.1917.

Lovens område udvidedes til også at omfatte udlejede værelser og videreførte systemet med huslejenævn - dog således, at enhver aftale om lejeforhøjelse, som blev indgået efter lovforslagets fremsættelse, skulle godkendes af huslejenævnet.

Huslejenævnet skulle ved afgørelsen tage udgangspunkt i, hvad der efter et skøn ville være en rimelig leje under normale forhold med tillæg for den stigning i driftsudgifterne, der påvistes eller af nævnet skønnedes at have fundet sted. Forrentningen beregnedes ud fra ejendommen værdi under normale forhold.

Ligeledes skulle forbedringer, som gennemførtes imod lejerens ønske og medførte en væsentlig forhøjelse af lejen, forelægges for nævnet til godkendelse.

Med loven videreførtes restriktionerne vedrørende opsigelser med den udvidelse, at også andre kommuner kunne indføre dem. Samtidig indførtes krav om nævnsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder samt forbud imod dusør.

Baggrunden for ændringerne var især en række henvendelser fra huslejenævn samt en undersøgelse vedrørende huslejenævnsager, som pegede på, at en stramning af opsigelsesreglerne var påkrævet for at undgå, at kravet om nævnsgodkendelse af lejeforhøjelser blev illusorisk.

Loven ophørte den 30.11.1917, men forlængedes til 1.8.1918 ved lov nr. 589 af 30.11.1917, der samtidig skærpede reglerne om opsigelse i København, Frederiksberg og Gentofte kommuner og andre

kommuner, som indførte reglerne, således at opsigelse kun kunne godkendes, såfremt ejeren selv skulle bruge lejligheden. Skærpelsen indbar i praksis, at der indførtes udlejningstvang.

Sideløbende hermed blev der ved lov nr. 18 af 23.1.1917 - forlænget ved lov nr. 597 af 31.10.1919 - indført forbud imod nedrivning af beboelsesejendomme og forbud imod at tage beboelseslejligheder i brug til andet end beboelse.

Ved lov nr. 401 af 30.7.1918 om fastsættelse af husleje videreførtes de hidtidige restriktioner med virkning indtil 1.11.1919.

Med loven ændredes grundlaget for nævnets godkendelse af huslejens størrelse, idet der herefter skulle tages udgangspunkt i den leje, der omkring den 1.8.1914 betales for lignende lejligheder i det pågældende kvarter eller tilsvarende kvarter med et tillæg på mindst 10 pct. af lejen for stigninger i driftsudgifter, herunder et passende vederlag for ejerens eget arbejde. Samtidig indførtes forbud imod opsigelse fra ejeren i alle kommuner, hvor der var nedsat huslejenævn, medmindre godkendelse forelå.

Huslejenævnsystemet udbyggedes med et såkaldt overnævn på amtsplan. Overnævnets afgørelser var således, som huslejenævnenes afgørelser hidtil havde været, endelige.

Reglerne videreførtes i det væsentlige ved lov nr. 598 af 31.10.1919 om fastsættelse af husleje med den tilføjelse, at tillægget udgjorde 20 pct., når ejendommen og lejligheden var vel vedligeholdet -dog kun 15 pct., når den indvendige vedligeholdelse påhvilede lejeren. Loven gjaldt indtil 1.10.1920.

Med disse ændringer synes der at være sket et skift i lejefastsættelsen fra regler, som i et vist omfang knyttede sig til ejendommens driftsudgifter - herunder afkast af ejendommens værdi - med klare paralleller til nutidens omkostningsbestemte husleje, til regler, som tog udgangspunkt i en form for lejeværdi nemlig lejen for sammenlignelige lejligheder omkring 1.8.1914 - med et skønsmæssigt ansat procenttillæg i forhold til vedligeholdelsesstanden.

Med lov nr. 150 af 1.4.1921 vedrørende boligforholdene tog loven yderligere form af en egentlig lejelov, idet der i loven ud over regler om lejeregulering og opsigelse samledes en række yderligere bestemmelser om pensionatsvirksomhed, forbud imod nedrivning, skattelempelser, tilskud og finansiering. Loven bestod nu af 50 paragraffer.

Loven fik hermed yderligere karakter af mere permanent regulering, uanset at det i loven var fastsat, at den gjaldt indtil 1.4.1921, og dermed fortsat var en midlertidig foranstaltning.

For så vidt angik reglerne om lejeregulering videreførtes det hidtidige princip dog således, at procenttillægget forhøjedes til 30 pct., henholdsvis 20 pct., samt at udlejere ved lejeforhold, hvor vedligeholdelsen påhvilede udlejeren, blot til huslejenævnet skulle anmelde lejeforhøjelser med tillæg på indtil 30 pct., som gennemføres med kontraktmæssigt varsel.

Det påhvilede herefter lejeren at anmode nævnet om at vurdere og eventuelt nedsætte sådanne forhøjelser.

For så vidt angik aftaler om lejeforhøjelser, som var indgået efter den 18.12.1916, herunder ved nyt lejemåls indgåelse, skulle disse dog godkendes af huslejenævnet.

Ved lov nr. 168 af 1.5.1922 gennemførtes en række ændringer, som bl.a. indebar, at procentsatserne forhøjedes til 35 pct., hhv. 25 pct., og at udlejere fik fuld dækning for udgiftsstigninger, der vedrørte forhøjede ejendomsskatter siden 1914 samt for fremtiden.

Endvidere kunne aftale om lejeforhøjelse som følge af ekstraordinære reparationer indgås uden huslejenævnets godkendelse. Ligeledes kunne aftale om lejeforhøjelser i bestående lejeforhold indgås uden nævnets godkendelse, indtil nyt lejemål blev indgået.

Disse ændringer indebar lempelser i de lejemæssige restriktioner som udtryk for, at den ekstraordinære situation, som 1. verdenskrig og tiden umiddelbart efter udgjorde, efterhånden ansås for at være aftagende.

Regelsættet videreførtes i stort set uforandret udformning frem til 1.4.1925.

1.2.1.2 Den almennyttige boligsektor.

I slutningen af 1. verdenskrig gennemførtes en lov af 31.3.1917, hvorefter der kunne ydes støtte til både privat og socialt boligbyggeri, dels i form af statslån, dels i form af tilskud.

I årene 1923-1928 blev den offentlige støtte alene ydet i form af lån gennem Statsboligfonden, der blev oprettet ved lov nr. 551 af 23.12.-1922.

1.2.2 Økonomiske og samfundsmæssige betragtninger.

Som motiver hos lovgiver til indførelse af lejeregulering kan der formentligt peges på en blanding af socialpolitisk begrundede hensyn og frygt for, at der kunne opstå social uro som følge af den udhuling af lønnen, der bl.a. havde baggrund i udefrakommende prisstigninger.

De usikre forhold under krigen, herunder den nye lejeregulering, reducerede igangsættelserne af privat udlejningsbyggeri. Reguleringen af huslejens højde - gennem maksimalpriser - sammenholdt med stigende varepriser og lønninger, hvilket gjorde boligen relativt billigere, indebar en voksende boligefterspørgsel. Samtidig øgedes indvandringen fra landet til byen, først og fremmest København, på baggrund heraf fjernedes den reserve af ledige boliger, der var etableret i årene forud for 1. verdenskrig, således at man for årene efter 1916 taler om bolignød.

I begyndelsen af 1920'erne kom der igen gang i byggeriet, hvilket skyldtes flere forhold:

For det første havde Københavns Kommune allerede i 1917 set sig nødsaget til selv at gå i gang med at bygge små lejligheder, og da krigen var forbi, tog dette byggeri fart.

For det andet nedsatte Nationalbanken i flere tempi renten, og endelig kan der for det tredje nævnes oprettelsen af Statens Boligfond i 1922. I stedet for de hidtidige støtteformer til mindrebemidlede grupper i form af tilskud og kontante tilskud, udstedte boligfonden lån i form af obligationer.

Alt i alt betød udviklingen i første halvdel af 1920'erne, at der blev halet ind på bolignøden. Ud over at byggeaktiviteten var forholdsvis stor, var befolkningens vækst og vandringer fra land til by ligeledes mindre end i de foregående årtier.

1.3 1926-1939

1.3.1 Lovgivningen.

1.3.1.1 Den private udlejningssektor.

Med lov nr. 83 af 1.4.1925 om boligforholdene gennemførtes en række yderligere væsentlige lempelser af regelsættet.

Som et væsentligt moment fastsattes at ejendomme, som var påbegyndt opført efter 31.5.1918, samt lejligheder og lokaler, som indrettedes efter denne dato, ikke omfattedes af loven.

For så vidt angik huslejenævnsystemet begrænsedes dette til kun at gælde for Københavns, Frederiksberg, Gentofte og Tårnby kommuner.

For disse kommuner videreførtes nævnenes kompetence med den tilføjelse, at nævnet eller overnævnet - såfremt det blev godtgjort, at lejen var blevet stående på et særligt lavt niveau - kunne tillade, at lejen forhøjedes til et passende beløb efter ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Nye lejekontrakter og ændringer i gældende lejekontrakter skulle fortsat anmeldes til nævnet, der skulle påse, at kontraktens bestemmelser ikke var ubillige. I det omfang nævnet vurderer, at der ved ændringer forelå udnyttelse, kunne nævnet indbringe sagen for retten på den forurettede parts (lejerens) vegne.

Reglerne om opsigelse videreførtes, dog således at udlejerens ret til at opsiges udvidedes i en række tilfælde.

Reglerne om udlejningstvang og nedrivningsforbud videreførtes ligeledes og kunne besluttet indført også i andre kommuner.

Herudover gjaldt for hele landet regler om såkaldt "huslejeåger".

Reglerne indebar, at lejenedsættelse kunne gennemføres ved retten, hvis lejen "står i misforhold til det udlejedes værdi".

Retten kunne endvidere forkaste en opsigelse, som ansås for at være foranlediget af lejenedsættelse eller af sagsanlæg herom.

Udgangspunktet for rettens vurdering skulle være, at den leje, som senest den 18.12.1924 var gyldigt vedtaget i lejeforholdet, var rimelig. Dog kunne retten nedsætte lejen, hvis den oversteg det niveau, som efter rettens skøn i den pågældende kommune anså for rimelig.

Loven afløstes med virkning fra 1.5.1931 af lov nr. 133 af 28.4.1931 angående lejemål om visse boliger og forretningslokaler, der kun fandt anvendelse på ejendomme, som var påbegyndt opført før den 1.6.1918, og lejligheder og lokaler, som var indrettet før denne dato.

Loven indebar en yderligere lempelse af de gældende lejerestriktioner, idet lejefastsættelsen for fremtiden alene knyttedes til "det udlejedes værdi".

Loven angav således, at lejen kunne nedsættes, hvis den stod i misforhold til det udlejedes værdi, nemlig til et beløb, som af retten fandtes rimeligt under hensyntagen til det udlejedes beliggenhed, art, hidtidige leje og vedligeholdelsesstand sammenholdt med den i kommunen for boliger og lokaler af tilsvarende beskaffenhed almindelige leje.

For forretningslokalers vedkommende skulle retssag anlægges inden 2 år efter, at lejekontrakten eller aftale om lejeforhøjelse var indgået. For øvrige lejemål var denne frist 1 år.

For Københavns, Frederiksberg, Gentofte og Tårnby kommuner fastsattes en række overgangsbestemmelser, hvorefter lejeforhold for lejemål med 5 værelser og derunder kunne fortsættes uforandret for visse forretningslokalers vedkommende indtil oktober flyttedag 1934 og for øvrige lejemåls vedkommende indtil oktober flyttedag 1935.

Loven indeholdt ud over de nævnte lejereguleringsbestemmelser kun regler om beskyttelse imod opsigelse i forbindelse med sag om lejenedsættelse og bestod af i alt 8 paragraffer.

Loven indeholdt i modsætning til de foregående love ingen bestemmelse, som begrænsede lovens gyldighedsperiode, og den antog således karakter af en permanent lovgivning.

Loven bevarede sin gyldighed indtil 1.4.1937, hvor lov nr. 54 af 23.3.1937 om leje trådte i kraft.

Denne første egentlige lejelov havde karakter af en mere permanent regulering af forholdet imellem lejere og udlejere. Den varslede hermed afslutningen på en periode med midlertidig regulering af lejeforholdene med baggrund i ekstraordinære samfundsmæssige forhold.

For så vidt angik selve lejedannelsen havde lovgivningen udviklet sig hen imod et system, som i vidt omfang svarer til anvendelse af den retlige standard "det lejedes værdi", der kendes i dag.

Grundlaget for dette system havde tilsyneladende ikke været gjort til genstand for grundigere overvejelser, idet det hverken i lovforslag eller i afgivne betænkninger i perioden nærmere var angivet, hvad der mere præcist lå i denne reguleringsmekanisme.

Med lov nr. 54 af 23.3.1937 om leje antog lejelovgivningen en helt ny form.

På grundlag af bl.a. den udvikling, lejelovgivningen havde undergået i andre europæiske lande, var loven indrettet i overensstemmelse med det forløb, som lejeforhold i almindelighed gennemløber. Den begyndte således med regler om lejerens overtagelse af det lejede, herefter regler, som fandt anvendelse på forholdet i lejeperioden, og afslutter med regler om lejeforholdets ophør.

Regelsættet tog udgangspunkt i parternes aftale således, at reglerne var udfyldende i forhold til aftalen (tilbagefaldsvirkning). I en række tilfælde var det dog fastsat, at bestemte regler ikke kunne fraviges ved aftale, typisk til skade for lejer.

Reglerne om lejenedsættelse, opsigelse og ophævelse var blandt de væsentlige regler, som var ufravigelige (præceptive).

I forhold til de hidtidige regler indebar loven på en rækkes områder en betydelig deregulering af forholdet imellem lejer og udlejer. Loven tog formentlig sigte på en normalisering af forholdene på boligområdet med henblik på en tilnærmelse til et friere lejeboligmarked.

Loven indeholdt ikke bestemmelser af egentlig lejereguleringsmæssig karakter - altså bestemmelser, som nøjere fastsatte lejen.

Derimod videreførtes reglerne om "misforholdsleje" således, at lejer kunne forlange lejenedsættelse, hvis retten ved en af lejer anlagt sag skønnede, at udlejer havde betinget sig eller oppebar en leje, hvis størrelse stod i misforhold til det lejedes værdi.

Rettens skøn skulle som efter de hidtidige regler tage hensyn til det lejedes beliggenhed, art, tidligere lejenedsættelser og vedligeholdelsesstand, sammenholdt med den i kommunen almindelige leje for boliger og lokaler af tilsvarende beskaffenhed.

Til bestemmelsen var knyttet en 10-årig fredningsperiode for nye lejemål, således at der først kunne anlægges sag om lejenedsættelse 10 år efter ejendommens opførelse eller lejlighedens indretning.

Med loven genindførtes i princippet fri gensidig opsigelse, dog således at lejeforhold, som ikke lovligt var bragt til ophør inden et år efter lejeaftalens indgåelse, var uopsigelige i yderligere to år bortset fra nogle i loven nærmere angivne tilfælde.

Samtidig hermed vedtoges lov nr. 55 af 23.3.1937 om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom, der indeholdt regler af begrænset betydning om lejeregulering og opsigelse. Loven omfattede kun de såkaldt erhvervsbeskyttede lejemål.

Loven gjaldt principielt for hele landet, men havde umiddelbart kun virkning for ejendomme, som var beliggende i København, Frederiksberg eller Gentofte kommuner, en købstadskommune med over 15.000 indbyggere eller en af disse kommuners forstæder. Indenrigsministeren kunne endvidere efter indstilling fra den pågældende kommunalbestyrelse bestemme, at loven skulle gælde for andre købstadskommuner og bymæssige bebyggelser.

Efter loven kunne opsigelse, der blev afgivet af udlejer efter 1 år fra lejeaftalens indgåelse, indbringes for en voldgiftsret.

Voldgiftsretten kunne, hvis forlig ikke kunne opnås, enten bestemme, at lejeforholdet skulle fortsætte uopsigeligt i indtil 5-8 år på nærmere af retten fastsatte vilkår, eller at lejemålet skulle ophøre eventuelt med en af voldgiftsretten udmålt erstatning.

Ved lov nr. 372 af 21.12.1938 gennemførtes en ændring af den egentlige lejelov, hvorved opsigelsesfristerne for lejemål beliggende i Københavns og Frederiksberg kommuner forlængedes.

1.3.1.2 Den almennyttige boligsektor.

I perioden 1929-1933 fandtes ingen bestemmelser om offentlig støtte til boligbyggeriet.

Statens støtte til boligbyggeriet blev genoptaget ved lov nr. 128 af 11.4.1933. Det blev i denne lov fastsat som betingelse for at opnå støtte, at boligselskabets vedtægter var godkendt af Indenrigsministeriet, og endvidere indførtes selvfinansieringsprincippet i form af en byggefond. Støtten til byggeriet blev ydet som statslån.

1933-loven var i princippet gældende indtil den neden for omtalte lov fra 1946, dog med nogle ændringer i 1938 og 1941.

1.3.2 Økonomiske og samfundsmæssige betragtninger.

Generelt kan siges, at lejelovgivningen i perioden udviklede sig fra en midlertidig regulering med udgangspunkt i en ekstraordinær situation - hvor den mulige mangel på boliger bl.a. forventedes at gøre regulering påkrævet - til en mere permanent lovgivning. Samtidig skete der en vis liberalisering af lejefastsættelsesreglerne.

Sidstnævnte må især ses på baggrund af den almindelige prisudvikling. I 1926 var der nået en situation, hvor både detailpriser, husleje og byg-

geomkostninger var i balance. Nyopført byggeri kunne med andre ord udlejes til en husleje, svarende til lejen i den eksisterende boligmasse¹.

Tilsvarende steg forbruget i faste priser i årene 1926-1939 med i gennemsnit 2,5 pct. årligt (dog med et fald fra 1931 til 1932), hvilket bl.a. er baggrunden for stigningen i boligefterspørgslen i 1930'erne - og det stigende boligbyggeri. Den tiltagende urbanisering som følge af bl.a. afvandringen fra landbruget var endvidere af betydning for boligbyggeriet i byerne.

Væksten i boligbyggeriet fra midten af 1920'erne var især baseret på privat byggeri, idet kommunernes og den almennyttige boligsektors rolle som bygherre var beskeden. Boligdækningsgraden steg fra begyndelsen af 1930'erne, og hertil kom, at der omkring 1930 skete et teknologisk gennembrud med forbedringer i boligbyggeriets tekniske og installationsmæssige forhold. Byggeboommet i 1930'erne betød, at der op til 2. verdenskrigs udbrud var et vist antal ledige lejligheder i de fleste større byer.

Konsekvenserne af ovennævnte var bl.a., at ældre boliger ikke kunne udlejes til de tilladte huslejer, og at huslejereguleringen i realiteten mistede sin betydning.

1.4 1940-1966

1.4.1 Lovgivningen.

1.4.1.2 Den private udlejningssektor.

Foranlediget af 2. verdenskrigs udbrud gennemførtes en række midlertidige ændringer af loven, som indeholdt detaljerede regler med det formål at begrænse udlejers adgang til at gennemføre lejeforhøjelser og til at afgive opsigelse.

Baggrunden herfor var bl.a., at der antoges ikke at forefindes den nødvendige boligreserve, og en forventning om, at boligknapheden ville forøges som følge af de særlige omstændigheder.

Reglerne, herunder reglerne om lejefastsættelse, antog herefter på ny i højere grad karakter af restriktionsbestemmelser i modsætning til den priskontrollfunktion, som loven oprindeligt tog udgangspunkt i.

¹ Jf. "Boligmætning og huslejespænd - et debatoplæg", Betænkning afgivet d. 1. juli 1993 af Udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år.

Hidtil havde der ikke i lovgivningen været fastsat regler om fordeling og anvisning af boliger ud over den indirekte virkning, reglerne om nedrivnings- og sammenlægningsforbud og genudlejningspligt havde haft på forholdet.

Lovændringerne havde karakter af midlertidig lovgivning, og den sidste i rækken ophørte med udgangen af 1949. Lignende regler medtoges dog i efterfølgende lovgivning samtidig med, at et større og større antal kommuner besluttede at afvikle reglerne.

Med lov nr. 141 af 31.3.1949 om boliganvisning indførtes regler om fordeling og anvisning af boliger, herunder regler om anmeldelse af ledige boliger, som af den enkelte kommunalbestyrelse kunne beslattes indført. Loven gjaldt dog umiddelbart for Københavns, Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Søllerød, Gladsaxe, Herlev, Rødovre, Hvidovre og Tårnby kommuner.

Reglerne indebar, at der nedsattes såkaldte boliganvisningsudvalg, hvis formål var at sikre, at ledige beboelseslejemål blev udlejet, så lejlighedernes størrelse kom til at svare til antallet af personer, som efter nærmere regler skulle bebo lejligheden.

Reglerne om anmeldelsespligt for ledige lejligheder indebar, at udvalget meddelte tilladelse til udlejning - eller selv anviste boliger - til personer eller familier, som opfyldte de nærmere fastsatte vilkår for at opnå boligen.

Ved lov nr. 251 af 14. juni 1951 om leje foretoges en sammenskrivning af de hidtil gældende regler på området. I denne forbindelse indførtes et kapitel om boliganvisning med en ajourført kodifikation af de hidtil gældende regler, som skulle gælde i kommuner, hvor boligforholdene talte derfor. Reglerne skulle dog uden videre gælde i Københavns kommune samt i de omkringliggende kommuner.

Reglerne om lejenedsættelse i forhold til det lejedes værdi (misforholdsleje) opretholdtes samtidig med, at loven ikke længere undtog nybyggeriet.

Herudover indførtes en række særlige regler om hus eller husrum, som udlejedes til beboelse.

Efter reglerne kunne opsigelse i disse lejemål tidligst afgives med gældende varsel til den 1.4.1954, medmindre der forelå en af de i loven særligt nævnte begrundelser.

Endvidere kunne udlejeren efter disse regler med virkning fra 1.9.1951 for lejligheder, som var udlejet første gang inden 1.9.1939, forhøje lejen med 5 pct. i forhold til 1939-lejen dog for lejligheder med centralvarme med 6 pct.

For mindre lejligheder, der var opført før 1890 og beliggende i Københavns og Frederiksberg kommuner og større købstæder, var forhøjelsen dog betinget af, at ejendommens kvalitet ikke var ringere end gennemsnittet for ejendomme i kommunen.

I lejeforhold, hvor udlejeren havde såvel udvendig som indvendig vedligeholdelse, kunne lejen forhøjes med yderligere 10 pct. for lejligheder på mindst 4 værelser og et areal på mere end 100 m² og med 7 pct. for øvrige lejligheder, såfremt forhøjelsen efter huslejenævnets skøn var nødvendig for at sikre vedligeholdelsen.

For lejligheder, som var udlejet i perioden fra 1.9.1939 til 1.1.1946, kunne forhøjelsen højst udgøre 3,5 pct.

Endvidere fastsattes, at lejen for lejligheder i ejendomme, hvis opførelse blev påbegyndt efter 25.5.1951, skulle anmeldes til huslejenævnet, der kunne nedsætte lejen, hvis den ikke fandtes rimelig.

For ejendomme, som var beliggende inden for Storkøbenhavnsområdet, kunne lejen ikke forhøjes, hvis den oversteg 1.500 kr. om året. For købstadskommuner og landkommuner var grænsen henholdsvis 1.300 kr. og 1.000 kr. om året. Lejen kunne højst forhøjes til et beløb svarende til lejen pr. 1.9.1939 forhøjet med 10 pct.

Disse regler ændredes i perioden dog således, at grundlaget for lejeforhøjelser som hovedregel var lejen pr. 1.9.1939 med et procenttillæg.

For lejemål, som helt eller delvist anvendtes til andet end beboelse, fastsattes særlige regler, hvorefter opsigelse som hovedregel ikke kunne afgives før 1.4.1954.

Lovens gyldighed var oprindeligt fastsat til 1.4.1954, men blev forlænget ved lov nr. 51 af 5.3.1954 og lov nr. 360 af 22.12.1954 til 16.4.1955.

Loven blev revideret ved lov nr. 106 af 14.4.1955, efter hvilken lejeforhøjelser kunne gennemføres til bestemte tidspunkter med indtil 23 pct. (1.4.1957) i forhold til 1939-lejen. Satserne var mindre, hvis lejeren havde overtaget den indvendige vedligeholdelse, eller hvis lejligheden var af dårligere kvalitet.

Samtidig indførtes regler om afsætning med 10 pct. af 1939-lejen på en såkaldt indvendig vedligeholdelseskonto, hvis udlejeren havde den indvendige vedligeholdelse.

I loven videreførtes reglerne om boliganvisning dog med den indskrænkning, at større lejligheder med et nærmere angivet beboerantal fortsat skulle anmeldes til boliganvisningsudvalget, men kunne udlejes uden udvalgets godkendelse.

Lovens gyldighed forlængedes til 1.4.1958.

Herefter trådte lov nr. 355 af 27.12.1958 om leje i kraft.

Loven gav udlejere mulighed for at forhøje lejen med stigningerne i visse skatter og afgifter, mens afsætning til indvendig vedligeholdelse forhøjedes til at udgøre 8-10 pct. af den gældende leje.

Samtidig indførtes med virkning fra 1.4.1960 en pligt for udlejere til at afsætte 4 pct. af lejen, dog højst 8 pct. af 1939-lejen, på en konto for såkaldt udvendig vedligeholdelse. For lejligheder, der var udlejet første gang efter 1939, var afsætningen dog mindre.

Et væsentligt moment i loven var, at huslejereguleringen blev afskaffet for kommuner med færre end 3.000 indbyggere, medmindre der i kommunen fandtes bymæssig bebyggelse beliggende i flere kommuner med flere end 3.000 indbyggere.

For kommuner med imellem 3.000 og 20.000 indbyggere kunne kommunalbestyrelsen med 2/3-flertal under nærmere betingelser beslutte at ophæve huslejereguleringen.

For lejligheder i kommuner med huslejeregulering fastsattes fortsat med udgangspunkt i 1939-lejen faste procentsatser for lejeforhøjelser. Der blev endvidere givet mulighed for at opkræve genudlejningsforhøjelser indtil 1939-lejen + 25pct.

Ved lovændringer i 1962 og 1964 blev den nedre grænse for huslejeregulering gradvist forhøjet til 9.000 indbyggere samtidig med, at kommunalbestyrelser i kommuner uden lejeregulering fik mulighed for at indføre regulering.

Sideløbende forhøjedes de faste procentsatser for lejeforhøjelser yderligere.

Reglerne om boliganvisning begrænses til at omfatte kommuner med huslejeregulering samt kommuner med flere end 9.000 indbyggere pr.

26.9.1960, medmindre kommunen besluttede, at reglerne ikke skulle gælde. Valgfriheden gjaldt dog ikke for kommuner med flere end 30.000 indbyggere.

Systemet bevarede indtil 1967.

1.4.1.3 Den almennyttige boligsektor.

Efter afslutningen af 2. verdenskrig blev den hidtidige byggestøttelov-givning videreført ved lov nr. 235 af 30.4.1946 om byggeri med offentlig støtte.

Loven blev til på baggrund af betænkninger fra to udvalg under Indenrigsministeriet - betænkning om det fremtidige boligbyggeri samt betænkning vedrørende statens forhold til byggeriet. I forbindelse med dette udvalgsarbejde blev de grundlæggende principper for det offentliges støtte til det sociale byggeri indgående undersøgt og drøftet.

I betænkningerne, som begge blev afgivet i 1945, blev givet udtryk for nødvendigheden af, at staten fortsat ydede støtte til en meget væsentlig del af byggeriet - såvel til imødegåelse af den herskende bolignød som af beskæftigelseshensyn.

Hovedvægten i loven var lagt på at støtte byggeriet gennem finansieringshjælp i form af lån fra statskassen. Lånene gjorde det - i kombination med bestemmelser om rentelempelse og afdragshenstand - muligt at fastholde et lejeniveau svarende til niveauet i 1939.

Statslånene kunne bl.a. ydes til socialt byggeri opført af kommuner, boligselskaber o.lign, parcel- og rækkehuse for mindrebemidlede samt til privat byggeri. Lånene blev ydet inden for forskellige lånegrænser for de forskellige kategorier af byggeri.

For yderligere at stimulere interessen for byggeri for den mindstbemidlede del af befolkningen blev der givet statstilskud til såkaldt social-filantropisk byggeri.

Loven indeholdt herudover regler om udlejning af ledige lejligheder, herunder regler om nedsættelse af huslejen for mindrebemidlede, samt regler om offentligt tilsyn med "det sociale boligbyggeris virksomheder".

Det var en betingelse for at opnå lån eller tilskud, at de pågældende boligselskabers vedtægter blev godkendt af indenrigsministeren. Der var samtidig i loven fastsat bestemmelser om vedtægternes nærmere indhold.

Årsregnskaber med revisors påtegning skulle endvidere sendes til indenrigsministeren. Der var hjemmel til, at indenrigsministeren kunne påbyde forhøjelse og nedsættelse af boligafgift eller lejeløb under iagttagelse af bestemmelserne herom i vedtægterne. Der var samtidig krav om indenrigsministerens samtykke ved afhændelse af ejendommen eller væsentlig forandring heraf, ved ændring af vedtægterne og ved opløsning af virksomheden. Endelig kunne indenrigsministeren beskikke en tilsynsførende, der på det offentlige vegne skulle kontrollere boligselskabernes forhold.

Som en konsekvens af det førnævnte udvalgsarbejde blev der endvidere udarbejdet normalvedtægter for en "Andelsboligforening, et Boligaktieselskab og en selvejende Byggevirksomhed".

Vedtægterne, som næsten var identiske for de nævnte selskabstyper, indeholdt en række regler om selskabernes ledelse og opbygning m.v. Normalvedtægterne indeholdt endvidere bestemmelser om huslejesættelse (balanceleje), anvendelse til boligformål af opsparing ved afdrag på prioriteter m.v.

De omtalte regler vedrørende de almennyttige boligselskabers opbygning og driftsforhold har haft en skelsættende betydning for udviklingen af de almennyttige boligselskabers virksomhed, og de danner i vid udstrækning baggrund for den senere lovgivning på området.

Statslåneordningen blev ændret ved lovændringer i henholdsvis 1954 og 1955. De hidtidige regler om rentelepelse og afdragshenstand bortfaldt, og statsslånet blev ydet til markedsrente. Lånet var dog afdragsfrit i en årrække, hvorefter det skulle afdrages i løbet af højst 45 år. Der blev samtidig indført generelle driftstilskud, som aftrappedes over en nærmere fastsat årrække. Endvidere kunne der ydes særlige tilskud til lejligheder for mindstbemidlede.

Ved lov nr. 356 af 27.12.1958 om boligbyggeri blev gennemført en ny byggestøtteordning, hvis hovedprincip var, at statslån blev afskaffet og erstattet af lån optaget på det private lånemarked. Til fremskaffelse af den nødvendige kapital oprettedes særlige finansieringsinstitutter. Staten ydede garanti for den yderste del af finansieringen i intervallet 65-94 pct. af ejendommens værdi. Bestemmelserne om de generelle driftstilskud blev videreført, herunder bestemmelserne om aftrapning. Endvidere indeholdt loven fortsat regler om tilskud til lejligheder for mindstbemidlede.

Ved 1958-loven blev det endvidere bestemt, at de almennyttige boligselskabers vedtægter skulle indeholde bestemmelser, der sikrede

beboerrepræsentanter fra de enkelte ejendomme adgang til at blive gjort bekendt med alle forhold af almindelig interesse for ejendommens drift samt til at træde i forhandling med ledelsen herom. Beboerne skulle endvidere høres, inden der blev truffet beslutninger om lejeforhøjelser, modernisering, større istandsættelsesarbejder eller lignende foranstaltninger.

Endelig indeholdt boligbyggeriloven fra 1958 en hjemmel for boligministeren til at bemyndige kommunalbestyrelsen til at udøve ministerens beføjelser vedrørende huslejereguleringer. Bemyndigelsen blev udmøntet i et cirkulære i marts 1959.

1.4.2 Økonomiske og samfundsmæssige betragtninger.

Forudsætningerne for den danske boligpolitik i efterkrigsårene, og særlig de boligpolitiske reformer fra midten af 1960'erne kan føres tilbage til den situation, der var opstået ved den 2. verdenskrigs udbrud i 1939.

De politiske beslutningstagere drog ved krigsudbruddet formodentlig en parallel til udviklingen under 1. verdenskrig, og bl.a. som følge af mangel på byggematerialer blev der som nævnt straks indført huslejestop. Selvom der ved krigens udbrud var ledige lejligheder i de fleste større byer, forudså man, at der hurtigt ville opstå et boligunderskud - især som følge af mangel på byggematerialer. Lovindgrebet i 1939, der omfattede et huslejestop for alle nybyggede boliger, må derfor ses i sammenhæng med et socialpolitisk begrundet ønske om at hindre, at en kommende eventuel boligmangel skulle omsætte sig i huslejestigninger. Hvis prisen for nybyggeri steg, ville lejeniveauet i den eksisterende boligmasse også stige, og de dårligst stillede lejere ville blive presset ud til fordel for de bedre stillede.

Allerede under krigen viste huslejestoppet sig dog også at få den virkning, at det på den ene side øgede efterspørgselen efter boliger, fordi priserne herpå relativt set faldt og på den anden side mindskedes udbuddet af boliger, idet huslejereguleringen ikke gav mulighed for en set fra investorenes side tilstrækkelig forrentning af den indskudte kapital. På den måde kom huslejestoppet også til at bidrage til at mindske udbuddet af billige lejligheder.

Op gennem 1940'erne var der fortsat en lav boligproduktion på grund af materialemangel og byggerestriktioner. Kombinationen af det ringe boligbyggeri og den store befolkningsvækst i 1940'erne betød, at bolig-manglen var stor. Der var derfor i 1945 bred politisk enighed om målsætningen om, at der skulle bygges mange billige boliger.

Målsætningen om størst muligt byggeri blev søgt indfriet gennem en omfattende subsidiepolitik i den boligstøttelov, der blev vedtaget i 1946. Hovedsigtet var, at boligudgifterne i nybyggeriet ikke kom til at ligge meget over lejeniveauet i den ældre boligmasse. Et af midlerne hertil var favorable statslån - også til ejerboliger. Hovedinstrumentet var i den forbindelse rentelette lån.

Den nye boligstøttelov var så gunstig, at der frem til 1958, hvor loven blev ophævet, blev opført ca. 240.000 boliger. Næsten halvdelen var almenyttige boliger, mens resten var opført i privat regi, som udlejningsboliger eller parcelhuse. Samlet blev 90 pct. af byggeriet opført med statsstøtte i en eller anden form i den første efterkrigstid, idet der dog i perioden skete en gradvis aftrapning af boligstøtteloven.

I 1958 blev boligstøtteloven som omtalt erstattet af loven om boligbyggeri. Statens långivning blev stærkt aftrappet, og i løbet af få år blev der i praksis ikke ydet statslån, men alene statsgaranti for lån, som boligselskaberne optog på det private kapitalmarked.

Boligbyggeriet blev i stedet i stigende grad stimuleret via **rentefradragsretten**, hvor navnlig parcelhusbyggeriet begyndte at vokse stærkt i takt med den bedring af konjunkturerne, der satte ind fra dette tidspunkt.

Huslejestoppet i det private udlejningsbyggeri blev ikke efterfølgende ophævet - som de øvrige krigsindgreb - men i stedet forlænget i perioden. Dette skal formentlig ses i lyset af, at der blev forventet en gentagelse af situationen fra mellemkrigstiden, hvor krigsperioden efterfulgtes af en periode med nedgang i det almindelige prisniveau. I stedet blev der tale om en vedvarende inflation, og der skete i stedet et reelt fald i huslejerne.

En sådan opfattelse findes bl.a. hos Det Økonomiske Råd: "det har været karakteristisk for samtlige de boligpolitiske løsninger, der er gennemført efter krigen og ikke mindst boligforliget i 1966, at de byggede på forventninger om en stabilisering af pris- og omkostningsniveauet, grundpriseniveauet og renteniveauet. Udfra disse forudsætninger kunne man gå ud fra en stabilisering af lejen i nybyggeriet, og følgelig også regne med aftagende spændinger på boligmarkedet, når man nærmede lejen i den bestående boligmasse til omkostningslejen i nybyggeriet. I stedet har lønninger og priser og ganske særligt grundpriser og renteudgifter imidlertid været kraftigt stigende, således at lejen i den ældre boligmasse er kommet stærkt ud af trit med den almindelige pris- og omkostningsudvikling og i sær-

deleshed med lejen i nybyggeriet, som denne ville være uden subsidiering".²

Det opståede huslejespænd mellem nybyggeriet og det lidt ældre byggeri blev et voksende problem, der sammen med den store boligmangel afspejledes i den politiske debat i 1950'erne. Samtidig blev debatten i markant grad påvirket af de økonomiske faktorer, der i 1950'erne lagde snævre rammer for beslutningstagningen. I den forbindelse kan bl.a. nævnes den konstante mangel på byggematerialer, samt at Danmark blev inddraget i den internationale inflationsbølge.

Højkonjunkturer og den generelle samfundsmæssige udvikling i begyndelsen af 1960'erne: industrialisering, urbanisering, befolkningstilvækst og øget efterspørgsel medførte et fortsat pres på nybyggeriet. Men samtidig med væksten og den fulde beskæftigelse opstod der vanskeligheder for den danske økonomi med underskud på betalingsbalancen. I 1964 ledsagedes dette af en voksende prisstigningstakt og fra midten af 1964 begyndte den effektive rente ved en kraftig stigning at reagere på den relative kapitalknaphed som følge af ekspansionen og omstruktureringen.

Via rentestigningen var huslejeniveauet i nybyggeriet steget kraftigt i forhold til den ældre boligmasse. I 1965 var prisen på nybyggeriet femdoblet sammenlignet med prisen i 1939. Problemet blev som det fremgår af det tidligere søgt delvis afhjulpet ved, at der blev tilladt årlige procentvise huslejestigninger i den ældre private udlejningsmasse.

1.5 1967-1974

1.5.1 Lovgivningen.

1.5.1.1 Den private udlejningssektor.

Med baggrund i boligforliget i 1966 gennemførtes med virkning fra 1.4.1967 en gennemgribende revision af lejelovgivningen, således at lovgivningen opdeltes i en permanent lejelov (lov nr. 23 af 14.2.1967) og en midlertidig lov om regulering af boligforholdene (lov nr. 24 af 14.2.1967). Hermed udskiltes de midlertidige bestemmelser atter fra lejeloven.

² DØR, Formandskabet: "Boligmarkedet og boligbyggeriet, Maj 1970, s. 35-36.

Det grundlæggende princip for det nye regelsæt var, at lejeloven skulle gælde generelt i hele landet, mens boligreguleringsloven kun skulle gælde i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen besluttede, at loven skulle gælde.

Boligreguleringsloven fandt umiddelbart anvendelse i kommuner med 9.000 eller flere indbyggere, men kunne af kommunalbestyrelsen besluttet sat ud af kraft med 2/3-flertal, ligesom den kunne besluttet indført i andre kommuner med samme flertal.

I kommuner uden lejeregulering videreførtes de hidtidige principper om lejeregulering, herunder lejenedsættelse efter det lejedes værdi.

For så vidt angår kommuner med lejeregulering var udgangspunktet for loven at gennemføre en gradvis normalisering af lejen, således at leje-fastsættelsen blev frigjort fra 1939-lejen og gradvist over en 8-årig tilpasningsperiode overførtes til en værdimæssig leje-fastsættelse.

Til dette formål nedsattes i henhold til lov om lejevurdering (lov nr. 192 af 3.6.1966) lejevurderingsråd i kommuner med huslejerregulering. Disse lejevurderingsråd skulle fastsætte en årlig husleje for hver enkelt lejlighed og øvrige udlejede lokaler, som var taget i brug før 1.1.1963, svarende til lejlighedens reelle, rimelige lejeværdi. For ejendomme opført før 1900 dog kun efter ejerens anmodning.

Lejeværdien skulle ansættes efter lejlighedens brugsværdi i forhold til et sådan omkostningsbestemt lejeniveau, som måtte antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for gode lejligheder med sædvanlige moderne bekvemmeligheder i ejendomme, der var taget i brug i årene 1963-1966, såfremt ejendommen var prioriteret med sædvanlige lån til en gennemsnitlig effektiv forrentning på 6,5 pct. p.a. Der skulle endvidere tages hensyn til, i hvilket omfang et øget udbud af byggemodne grunde og en øget konkurrence inden for byggeriet kunne forventes at påvirke leje-fastsættelsen for nyt boligbyggeri i kommunen.

Lejen for den enkelte lejlighed skulle ud fra dette grundlag ansættes til et sådant beløb, som lejligheden efter sin størrelse, alder, beliggenhed, kvalitet, udstyr, indretning og øvrige forhold skønnedes at kunne udlejes til, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var en rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Hvis lejligheden på væsentlige punkter var af ringere brugsværdi end gennemsnittet af lejligheder i kommunen, kunne lejeværdien i almindelighed ansættes til den gældende leje, medmindre denne skønnedes at være for høj.

Efter reglerne i boligreguleringsloven kunne udlejere af lejligheder, taget i brug før 1.1. 1963, herefter den 1.4.1967 og derefter hver den 1. april i en 8-årig periode forhøje lejen med 1/8 af forskellen imellem den pr. 1.4.1967 gældende leje og vurderingslejen. (De såkaldte normaliseringsforhøjelser).

Den årlige lejeforhøjelse kunne dog altid udgøre 120 kr., indtil vurderingslejen var opnået. Den højeste årlige lejeforhøjelse udgjorde 600 kr., hvilket medførte, at den maksimale lejeforhøjelse efter perioden kunne udgøre 4.800 kr.

Halvdelen af disse normaliseringsforhøjelser skulle udlejeren frem til 31. marts 1975 binde i den nyoprettede Grundejernes Investeringsfond.

De indbetalte beløb skulle indestå i en periode på 15 år og derefter udbetales over 20 år.

Over den 8-årige periode blev afsætningen til udvendig vedligeholdelse gradvist forhøjet til 10 pct. af den til enhver tid gældende leje, men afsætning til indvendig vedligeholdelse fastsattes til 8-10 pct. afhængig af lejlighedens alder.

I loven videreførtes reglerne om boliganvisning med et indhold, der svarende til de hidtil gældende regler.

I modsætning til tidligere regler om huslejeregulering var boligreguleringslovens regler ikke tidsbegrænsede bortset fra, at der efter loven skulle gennemføres en revision i folketingsåret 1973-1974.

For erhvervslejemåls vedkommende fastsattes ligeledes på grundlag af en vurdering af lejeværdien regler for, hvor meget lejen måtte stige frem til 1975. Herudover tilladtes, at parterne indgik aftale om regulering af lejen med aftalte intervaller i forhold til omsætningen.

Ved en ændring af boligreguleringsloven (lov nr. 246 af 9.6.1970), som trådte i kraft den 1.1.1971, indførtes på ny mulighed for at beregne såkaldte genudlejningsforhøjelser.

Ved genudlejning af lejligheder, der var taget i brug efter 1964, kunne lejen forhøjes ved genudlejning til lejen ved udgangen af 1970 med tillæg af 25 pct. For andre lejligheder kunne lejen ved genudlejning forhøjes til vurderingslejen med tillæg af 25 pct.

Halvdelen af genudlejningsforhøjelsen skulle som for normaliseringsforhøjelsernes vedkommende bindes i Grundejernes Investeringsfond.

Ved endnu en ændring af boligreguleringsloven i marts 1972 blev adgangen til at beregne genudlejningsforhøjelser begrænset til vurderingslejen.

Allerede i folketingsåret 1972-1973 påbegyndes forberedelserne til en omfattende lovrevision, som imidlertid ved en lovændring i juni 1974 udsattes til folketingsåret 1974-1975.

I november 1972 afleverede Lejernes LO og Grundejernes Landsforbund en principskitse for en lejelovsrevision, som baserede sig på princippet om omkostningsbestemt husleje.

Hermed var formentlig taget et afgørende skridt væk fra det frie leje-boligmarked, som den hidtidige boligreguleringslovs bestemmelser om normaliseringsforhøjelser oprindelig tog sigte på.

Sideløbende med boligforliget i 1966 vedtoges ejerlejlighedsloven, der indebar en generel adgang til opdeling af ejendomme i ejerlejligheder. I perioden herefter blev loven ændret flere gange, og i 1972 indførtes et generelt forbud imod opdeling af ældre beboelsesejendomme bortset fra fredede ejendomme.

I 1976 åbnedes på ny for opdeling af ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder under forudsætning af, at visse nærmere kvalitetskrav var opfyldt, og at ejendommen forinden blev tilbudt lejerne til overtagelse på andelsbasis. Denne ordning blev allerede i 1979 ændret - for så vidt angår ejendomme opført før 1966 - til kun at omfatte ejendomme med højst to beboelseslejligheder samt fredede ejendomme. Denne ordning er videreført i den nugældende ejerlejlighedslov.

1.5.1.2 Den almennyttige boligsektor.

På baggrund af boligforliget fra 1966 blev der inden for den almennyttige boligsektor gennemført følgende ændringer:

Ved lov nr. 160 af 11.5.1966 om ændring i lov om boligbyggeri blev der indført en rentesikringsordning som afløsning af de hidtidige regler om driftstilskud. Ordningen indebar, at det offentlige i en overgangsperiode på 9 år skulle dække forskellen mellem markedsrenten og en fastsat basisrente. Fuld rentesikring blev ydet i 6 år, hvorefter rentesikringen blev aftrappet over en periode på 3 år.

Rentesikringsordningen havde - sammen med den neden for omtalte bidragsordning - til formål dels at nedbringe lejen i nybyggeriet, dels at udjævne lejeforskellene mellem nyt og ældre byggeri.

Som led i boligforligets normaliseringsforanstaltninger oprettedes ved lov nr. 49 af 8.3.1967 om ændring i lov om boligbyggeri Boligselskabernes Landsbyggefond.

Landsbyggefondens formål var at yde lån hovedsagelig til nyopførelse af almennyttigt byggeri. Der var rente- og afdragsfrihed på lånene til nybyggeriet, så længe der blev ydet rentesikring.

Landsbyggefondens udlånsmidler skulle tilvejebringes gennem pligt-mæssige bidrag fra eksisterende afdelinger, der var taget i brug før 1.1.1963, og hvis boligafgift ifølge en gennemført vurdering var mindre end den rimelige, reelle lejeværdi.

Bidraget udgjorde 70 pct. af forskellen mellem den faktiske og den vurderede boligafgift. Bidraget blev fastsat til 1/8 det første år, stigende med 1/8 årligt i de næste 7 år.

Ved den nævnte lovændring blev beboerne endvidere sikret ret til gennem en lejerforening at vælge repræsentanter i selskabets bestyrelse. Valget skulle godkendes af kommunalbestyrelsen, der kunne forlange nyvalg foretaget, hvis samarbejdsforholdene i ledelsen talte derfor.

For at undgå, at normaliseringen i såvel det private som det almennyttige byggeri skulle medføre uheldige sociale konsekvenser for familier med lave indtægter, herunder ikke mindst familier med børn, blev der ved lov nr. 50 af 8.3.1967 gennemført en lov om boligsikring.

Herudover blev der i perioden bl.a. vedtaget følgende lovgivning:

I 1970 blev der ved lov nr. 274 af 9.6.1970 om ændring af lov om boligbyggeri gennemført yderligere normaliseringsforhøjelser. I afdelinger, der var taget i brug inden udgangen af 1964, skulle der ydes et bidrag til selskabets byggefond til indskud i landsbyggefonden, såfremt der inden 1.1.1971 fandt genudlejning sted af afdelingens lejligheder. Bidragets størrelse afhang af ibrugtagelsestidspunktet for lejlighederne. Ordningen blev dog ophævet igen nogle få år efter.

I 1970 blev der endvidere udstedt et nyt sæt normalvedtægter for almennyttige boligselskaber, som gav beboerne vidtgående indflydelse på afdelingens daglige drift. F.eks. fik afdelingsbestyrelsen kompetence til at vedtage, at der i afdelingen skulle udføres rimelige moderniseringsarbejder og kollektive anlæg, såfremt afdelingsbestyrelsen samtidig tiltrådte de nødvendige lejeforhøjelser. Afdelingsbestyrelsen fik

endvidere adgang til sammen med andre afdelingers bestyrelser at vælge bestyrelsesmedlemmer i det enkelte boligselskab.

I starten af 1970'erne opstod der udlejningsvanskeligheder i den almen-nyttige boligsektor. Hovedårsagen var forøgede byggeudgifter og et stærkt stigende renteniveau, som igen medførte et kraftigt stigende huslejeniveau.

Dette førte bl.a. til, at der blev åbnet mulighed for, at landsbyggefonden kunne yde lån til konkrete byggerier til afhjælpning af væsentlige udlejningsvanskeligheder i de første år efter ibrugtagelsen (midlertidig driftsstøtte). Endvidere blev der gennemført en særlig lovgivning (lov nr. 87 af 29.3.1972 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri), hvorefter staten kunne stille lån til rådighed for fonden med henblik på løsning af de nævnte opgaver.

Med henblik på at imødegå de nævnte udlejningsvanskeligheder blev der endvidere gennemført forskellige ændringer i de almindelige støttere- gler. Den gældende rentesikringsordning blev således forbedret ved lov nr. 85 af 29.3.1972 om ændring af lov om boligbyggeri (sænkning af basisrenten), og der blev ved et cirkulære af 14.12.1972 fassat skærpede krav til anskaffelsesudgifterne for nyt almennyttigt boligbyggeri og til boligernes maksimale størrelse og udstyrsstandard m.v.

Hermed indførtes således en såkaldt rammebeløbsordning. Rammebeløbet sigtede mod at holde anskaffelsesudgifterne nede for herigen- nem at holde huslejen på at sådant niveau, at man kunne mindske ri- sikoen for udlejningsvanskeligheder. Med rammebeløbsordningen blev der indført maksimalpriser pr. m² på opførelsen af de almennyttige bo- liger. Rammebeløbsordningen er stadig gældende. Der er dog sket en række ændringer heri. F.eks. er der sket en større geografisk differen- tiering af rammebeløbet, end der oprindeligt var tale om. Rammebeløbet er i dag principielt vejledende, idet en kommune kan vælge at finansiere udgifter ud over rammebeløbet³.

1.5.1.3 Boligsikring for lejere.

Hovedsigtet med boligforliget fra 1966 var som tidligere omtalt - gennem en række normaliseringsforanstaltninger - at tilpasse huslejerne og boligafgifterne for lejligheder og lokaler i den ældre og i den nyere boligmasse til den aktuelle, rimelige, reelle brugsværdi.

³ Jf. bl.a. rapport fra "Arbejdsgruppen om rammerne for det almennyttige ny- byggeris anskaffelsesudgifter", Boligministeriet 1989 samt § 20 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse om støttet byggeri af 14. december 1993.

For at undgå, at disse tiltag skulle medføre uheldige sociale konsekvenser for familier med lave indtægter, herunder ikke mindst familier med børn, blev der ved lov nr. 50 af 8.3.1967 gennemført en lov om boligsikring. Loven omfattede såvel lejere i almennyttigt byggeri som lejere i private udlejningsejendomme.

1.5.2 Økonomiske og samfundsmæssige betragtninger.

I "1966-Boligforliget", som de indgåede boligaftaler mellem Socialdemokratiet, Venstre, Konservative og Radikale Venstre, blev døbt, indgik en række elementer. Et overordnet mål var en såkaldt "normalisering af boligmarkedet". I normaliseringen indgik også en øget selvfinansiering inden for den almennyttige sektor, i hvilken forbindelse oprettelsen af Boligselskabernes Landsbyggefond spillede en central rolle. Som samfundsmæssig baggrund for det ønskelige i en normalisering blev der angivet de forskelle i huslejeniveauerne, der var opstået mellem det ældre/nyere og det nyeste byggeri. De opståede huslejespænd skulle med andre ord søges fjernet. Som middel hertil skulle den "for lave" leje i den ældre almennyttige boligmasse kanaliseres ind i nybyggeriet af almennyttige boliger.

Den form, man valgte, var også et led i en selvfinansieringsstrategi. Det siges i en rapport fra Boligministeriet fra 1973 om "selvfinansieringstanken", at det siden 1933 har været et grundlæggende princip inden for det almennyttige byggeri, at dette på længere sigt gradvist skal gøres selvfinansierende. Som virkemidler er der etableret en række fonde: byggefonden (i det enkelte selskab), Boligselskabernes Garantifond og endelig, som nævnt, Boligselskabernes Landsbyggefond, der oprettedes i 1967. Byggefondens bidrag til selvfinansiering opstår bl.a., når lånene er tilbagebetalt. Herefter skal lejen som udgangspunkt fastholdes på et uændret niveau og midlerne, der ikke længere skal benyttes til afbetaling på lån skal indgå i fonden og anvendes til finansiering af nybyggeri. Af forskellige grunde har Byggefondene dog ikke fået den store betydning for finansieringen af nybyggeriet.

Garantifonden blev stiftet 1965 og supplerer den offentlige støtte til byggeriet gennem stillelse af garanti for lån til nybyggeri m.v. Den indgår i selvfinansieringen derved, at fondens væsentligste sikkerhedsgrundlag findes i den ældre boligmasses indeståender i Byggefondene. Garantifonden har aldrig fået den helt store betydning, og det kan tilføjes, at der er truffet beslutning om, at fonden nedlægges pr. 1.1.1997.

Midlerne til Landbyggefondens kom fra den boligafgift, "normaliseringsafgiften", det som et led i fjernelsen af huslejespænd, var besluttet at opkræve fra afdelinger taget i brug før 1963, hvor huslejen er "mindre end den rimelige, reelle lejeværdi". (Som et led i fastlæggelsen af

værdien var der som nævnt i 1966 foretaget en vurdering af lejlighedernes brugsværdi). Selvfinansieringstanken kom til udtryk derved, at de indkomne bidrag fra sektoren selv bl.a. skulle benyttes til at finansiere nyt almennyttigt byggeri. Fondens opgaver er løbende blevet udvidet. I 1971 udvidedes de til også at omfatte ydelse af driftslån i form af midlertidige lån til nedbringelse af lejen i de første år efter ibrugtagelsen.

Boligforliget skal, jf. det anførte i afsnit 4.2, bl.a. ses i forlængelse af overophedningen af den danske økonomi. Da der var tale om et reguleret marked, medførte rentestigningen i forening med en stigning i de andre omkostningskomponenter for nybyggeriet en meget høj begyndelseshusleje i nybyggeriet både i forhold til de potentielle lejeres betalingssevner og i forhold til sammenhængen mellem leje og brugsværdi. Resultatet heraf var som nævnt en øget huslejespænding, ligesom det var vanskeligt at opnå en tilstrækkelig mobilitet på boligmarkedet.

Boligforliget var tænkt som en helhedsløsning på de fleste af de problemer, der karakteriserede det danske boligmarked i midten af 1960'erne. Målet for boligforliget var som nævnt dels en normalisering af boligmarkedet i løbet af en overgangsperiode, dels en langsigtet sikring af det almennyttige boligbyggeri via indførelsen af en rentesikringsordning og endelig en ændring i boligstøtten til lejere.

Forliget indeholdt foruden huslejeforhøjelser i privat udlejningsbyggeri lejeforhøjelser i det almennyttige byggeri, hvor en del af forhøjelserne skulle indbetales til den nystiftede Boligselskabernes Landsbyggefond. Rentesikringsordningen indførtes for det almennyttige byggeri. Boligsikringsordningen indførtes, og lejeværdien for boligejerne forhøjedes. Endelig blev der, som nævnt i afsnit 5.1.1, åbnet for opdeling af private udlejningsejendomme i ejerlejligheder.

Det blev som en forudsætning for boligforliget antaget, at den kraftige stigning i priserne på jord, der havde kendetegnet 1960'ernes første halvdel ville ophøre, at byggeomkostningerne ville ophøre med at vokse som følge af øget konkurrence og effektivisering af byggemetoder og endelig, at renten på kapitalmarkedet ville blive bragt ned på et rimeligt niveau af 6-7 pct. mod de herskende 9-10 pct. i begyndelsen af 1966.

1.6 1975 og herefter.

1.6.1 Lovgivningen.

1.6.1.1 Den private udlejningssektor.

Med udgangspunkt i den af organisationerne udarbejdede principskitse behandlede Folketinget forslag til revision af lejelovgivningen i perioden frem til den endelige vedtagelse af lov nr. 81 af 19.3.1975 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov nr. 82 af 19.3.1975 om ændring af lov om leje.

Lovforslaget var et resultat af det boligpolitiske forlig, som blev indgået i juni 1974 imellem Socialdemokratiet, Radikale Venstre, Konservative, Centrumdemokraterne og Kristeligt Folkeparti.

For erhvervslejemål og andre ikke-beboelseslejemål blev den stramme regulering ophævet. Det blev muligt for parterne at aftale lejens størrelse inden for rammerne af det lejedes værdi, og udlejeren kunne varsle lejeforhøjelse efter samme regel, nemlig lejelovens § 35. Lejen kunne endvidere reguleres i henhold til tidligere aftalte pristalsreguleringsklausuler og andre særlige reguleringsklausuler, ligesom sådanne frit kunne aftales ved indgåelsen af nye lejemål.

Aftalefriheden blev i fremtiden kun begrænset af lejelovens ufravigelige (præceptive) regler og de særlige ugyldighedsregler. Dette var en følge af, at boligreguleringsloven ikke længere skulle gælde for erhvervslejemål og andre ikke-beboelseslejemål, hverken helt eller delvis. Huslejenævnet skulle således ikke længere have nogen kompetence vedrørende disse lejemål.

Til gengæld skete der den stramning, at de gældende opsigelighedsbestemmelser, der som midlertidige fandtes i boligreguleringslovens kap. I, og som på grund af kommunale beslutninger var gældende i næsten alle landets kommuner, blev overført til "den permanente" lejelov som et almindeligt princip. Dette uopsigelighedsprincip var - som i dag - kun begrænset af særlige opsigelsesgrunde (lejelovens § 83) og for enkelte, særlige lejemålstyper (§ 82).

For beboelseslejemål var hovedindholdet i lovrevisionen følgende:

Den umiddelbare lovregulering af huslejenævnskontrol med lejens størrelse blev afløst af reglerne om omkostningsbestemt leje - i princippet svarende til de regler, som eksisterer i dag.

Den anden væsentlige og afgørende ingrediens i lejelovsforliget fra juni 1974, som fandt udtryk i lovændringerne i 1975, var, at der som princip indførtes aftalefrihed mellem lejeforholdets parter: Hvor der ikke fandtes ufravigelige (præceptive) lovbestemmelser eller andre særlige ugyldighedsregler, såsom boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og stk. 4 (hvorom nedenfor), kunne parterne nu frit indgå de aftaler, der passede dem - naturligvis under forudsætning af, at aftalerne ikke var i strid med aftalerettens almindelige ugyldighedsregler.

I konsekvens heraf ændredes huslejenævnenes funktion fra at være offentligretlige godkendelsesorganer til at være såkaldte private tvistnævn, som kun skulle træde i funktion, såfremt parterne var uenige (om forhold, som omfattedes af huslejenævnets kompetence).

Som for erhvervslejemål og andre ikke beboelseslejemål blev uopsigelsesprincippet flyttet fra den midlertidige boligreguleringslov til lejelovens "permanente" bestemmelser - bl.a. ud fra den betragtning, at der kun fandtes et meget lille antal kommuner, hvor uopsigelsesprincippet ikke gjaldt.

De særlige ugyldighedsregler, som fortsat skulle gælde for de regulerede beboelseslejemål - og altså regler, der forudsætter, at der bortset herfra gælder et almindeligt princip om aftalefrihed - var reglen om, at der ikke kunne aftales en leje, der var væsentlig højere end det lejedes værdi (svarende til nugældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1) og reglen om, at lejen og de øvrige aftalte vilkår for lejemålet ikke må være mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, som var gældende for andre lejemål i ejendommen (svarende til nugældende boligreguleringslov § 5, stk. 4). Den sidstnævnte regel var en omdannelse af den hidtil gældende regel, hvorefter der ikke kunne aftales en leje og øvrige vilkår, som var mere byrdefulde for lejeren end det tidligere lejemål vedrørende de pågældende lokaler.

For de beboelseslejemål og blandede lejemål, som var beliggende i kommuner, hvor der ikke gjaldt almindelig boligregulering, gjaldt på tilsvarende måde en overgrænse for, hvilken leje der kunne aftales - nemlig også her at lejen ikke væsentligt måtte overstige det lejedes værdi (svarende til reglen om "misforholdsleje" i lejelovens § 49, stk. 1). Til forskel fra de regulerede lejemål kunne udlejerens foretage lejeforhøjelse hvert år efter reglen om det lejedes værdi (svarende til nugældende lejelovs § 47).

Ændringen indebar, at boligreguleringsloven umiddelbart var gældende i kommuner med flere end 20.000 indbyggere med mulighed for, at

kommunalbestyrelsen med almindeligt flertal kunne indføre, henholdsvis ophæve loven.

Reglerne om boliganvisning videreførtes i loven, dog således at det nu var op til den enkelte kommune at beslutte, om reglerne skulle gælde ud fra den vurdering, at boligmanglen i kommunen havde et ikke helt ringe omfang. Anvisningsreglerne omfattede alle boliger med mere end 2 værelser og gjaldt for husstande, med mindst ét barn under 18 år.

Ved en lejelovsrevision af mere teknisk karakter foretoges vedtagelse af nye love, lov nr. 237 af 8.6.1979 om leje og lov nr. 238 af 8.6.1979 om midlertidig regulering af boligforholdene, en række ændringer med ikrafttræden 1.1.1980.

Afsætning på konto for udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 (ikke-bundne midler) blev fastsat til 12 kr. pr. m² for ejendomme taget i brug efter 1964 og 17 kr. pr. m² for andre ejendomme. Afsætning til konto indvendig vedligeholdelse ifølge lejelovens § 22 fastsattes til 9 kr. pr. m² i modsætning til den hidtidige procentmæssige afsætning.

Afsætning på kontoen for udvendig vedligeholdelse forhøjedes for fremtiden årligt med 1,50 kr. pr. m².

Ved lovændringer i henholdsvis november 1980 og december 1982 indførtes bindingsordninger for afsætning til udvendig vedligeholdelse - først som en frivillig ordning efter boligreguleringslovens § 18 a og sidst som en generel ordning efter § 18 b.

Boliganvisningsreglerne ophævedes med virkning pr. 1.1.1980 og der indførtes de stadigt gældende regler i boligreguleringsloven om anvendelse af boliger, hvorunder reglerne om nedlæggelse af boliger videreførtes. Reglerne gælder umiddelbart i kommuner med huslejeregulering, men kan ligeledes besluttes indført i andre kommuner.

Disse regler varetager - omend i betydeligt mindre omfang - de boligfordelingshensyn, der tidligere varetoges med boliganvisningsreglerne, idet reglerne begrænser de enkelte husstandes boligforbrug.

For ejendomme omfattet af den frivillige ordning efter § 18 a, hvortil der lukkedes for tilslutning med udgangen af 1982, skulle der på en konto i Grundejernes Investeringsfond for udvendig vedligeholdelse ud over beløbet efter § 18 bindes 14 kr. pr. m².

For ejendomme omfattet af den generelle ordning efter § 18 b skulle der i årene 1983, 1984, 1985 og 1986 bindes henholdsvis 5, 10, 12 og 15 kr. pr. m².

Afsætning efter § 18 fastsattes til 20,50 kr. pr. m² for ejendomme taget i brug efter 1964 og for andre ejendomme 27,50 kr. pr. m².

Afsætningsbeløbet til indvendig vedligeholdelse efter lejeloven forhøjedes med 1,50 kr. pr. m² om året i 1984, 1985 og 1986.

Parallelt med bindingsordningen til vedligeholdelse blev der samtidig i lejeloven indført en ordning med binding af beløb til forbedring af ejendomme, som ikke er omfattet af boligreguleringsloven.

Ved lov nr. 829 af 21.12.1988 om lejeregulering i erhvervslokaler blev lejereguleringen for erhvervslejemål og andre ikke-beboelseslejemål undtaget fra lejeloven, og disse regler gælder med mindre efterfølgende ændringer fortsat således, at lejeregulering som hovedregel kan gennemføres med det lejedes værdi som den principielle overgrænse.

Loven blev justeret på flere væsentlige områder ved lov nr. 934 af 27.12.1991.

Med visse mindre ændringer samt den senest gennemførte ændring af lejeloven og boligreguleringsloven, jf. lov nr. 419 af 1.6.1994, er lejelovgivningen herefter ligeledes videreført til den udformning, som den kendes i dag.

1.6.1.2 Den almennyttige boligsektor.

Ved lov nr. 83 af 19.3.1975 om boligbyggeri blev der på baggrund af det førnævnte boligpolitiske forlig fra 1974 gennemført en ny finansierungsordning for det almennyttige byggeri.

Reduktion af lejen i nyt almennyttigt boligbyggeri blev herefter opnået ved ydelse af en grundkapital. Ud over grundkapitalen blev byggeriet finansieret med realkreditlån. Renteudgifterne på realkreditlånet skulle fortsat nedbringes ved ydelse af rentesikring.

Den nævnte grundkapital var på mindst 26 pct. af anskaffelsessummen. Heraf blev 10 pct. tilført fra staten, 5 pct. fra kommunerne, 3 pct. gennem beboerindskud og resten - dvs. 8 pct. - fra Boligselskabernes Landsbyggefond. Grundkapitalen var rentefri og desuden afdragsfri, indtil ejendommens drift muliggjorde afdrag, dog længst 50 år.

Med henblik på at give landsbyggefonden mulighed for at varetage den nævnte udlånsopgave skulle samtlige almennyttige afdelinger, der var taget i brug før 1.1.1965, yde bidrag til fonden - ud over de gældende normaliseringsbidrag.

Rentesikringsordningen blev som omtalt videreført, dog med en ændring af aftrapningsreglerne.

Ved den nævnte lovændring skete der også ændringer i udlejningsreglerne, således at der ikke længere gjaldt bestemte indkomstgrænser. Ledige lejligheder skulle stilles til rådighed for boligsøgende, som efter en samlet vurdering af deres økonomiske forhold samt deres husstandsstørrelse og -sammensætning, havde et særligt behov for boliger af den pågældende art. Dog havde boligsøgende med børn særlige fortrinsrettigheder.

I fortsættelse af boligforliget fra 1974 blev der ved lov nr. 110 af 30.3.1977 gennemført nogle ændringer af lov om boligbyggeri. Ændringerne tog bl.a. sigte på at sikre et byggeri af en vis størrelse. Dette mål blev søgt opnået ved en ændring af finansieringsreglerne. Landsbyggefondens andel af grundkapitalen blev nedsat fra 8 pct. til 7 pct. og kommunens andel forhøjet fra 5 pct. til 6 pct. Statens andel forblev uændret. Samtidig blev de formål, til hvilke fonden kunne yde støtte udvidet.

Ved lov nr. 111 af 30.3.1977 blev samtidig gennemført en række ændringer af lov om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri. Ændringerne indebar bl.a., at den eksisterende midlertidige driftsstøtteordning blev videreført og udbygget. Ved samme lov blev ligeledes gennemført et midlertidigt loft over rentesikringsaftrapningen.

Ved lov nr. 262 af 8.6.1978 om ændring af lov om boligbyggeri blev der åbnet mulighed for, at der kunne ydes offentlig støtte til udbedring af ekstraordinære bygnings-skader i eksisterende almennyttigt boligbyggeri.

Ved lov nr. 236 af 8.6.1979 om ændring af lov om boligbyggeri blev der gennemført en principiel og permanent ændring af rentesikringsaftrapningen, således at denne blev afpasset til pris- og lønudviklingen. Dette blev gennemført på den måde, at basisrenten (beboernes egen rentebetaling) årligt blev øget med en procentandel, svarende til 75 pct. af de konstaterede prisstigninger. Såfremt priserne det enkelte år steg mere end lønningerne, skulle basisrenten dog forhøjes med 75 pct. af lønstigningerne. Ved samme lov blev reglerne om grundkapital ændret således, at staten helt overtog fondens andel fra 1982. De pligtmæssige bidrag - herunder normaliseringsbidragene - skulle

herefter af fonden anvendes til forbedringer og arbejder m.v. i de almennyttige boligselskaber.

Samtidig blev der ved lov nr. 235 af 8.6.1979 om midlertidig offentlig støtte til almennyttigt boligbyggeri og statsstøttede kollegier indført en driftssikringsordning, hvorefter der til afdelinger med væsentlige udlejningsvanskeligheder kunne ydes en støtte svarende til differencen mellem de nødvendige driftsudgifter og en rimelig lejeindtægt. Reglerne i loven afløste det hidtidige regelsæt på området.

Ved lov nr. 82 af 17.3.1982 om offentlig støtte til indeksfinansieret boligbyggeri og om ændring af lov om boligbyggeri (indeksstøtteloven) og lov nr. 81 af 17.3.1982 om indeksregulerede realkreditlån (indekslåneloven) blev gennemført væsentlige ændringer af de hidtidige regler om finansieringen af og støtte til den almennyttige boligsektor.

Baggrunden for indførelsen af indeksfinansiering var på den ene side de herved opnåede statslige besparelser og på den anden side den udjævning af tidsprofilen for den reale betaling, der herved kunne opnås. Med den gennemførte indeksfinansiering kunne starthuslejen nedsættes betydeligt sammenlignet med starthuslejen ved de traditionelle lån. Huslejudviklingen ville herefter, når der bortses fra eventuelt ændrede driftsudgifter, følge samfundets prisudvikling. Dog således, at beboerne kun betalte 75 procent af stigningen i prisindekset. Til at modvirke, at priserne og dermed huslejen løb fra lønudviklingen indførtes tillige en såkaldt "reallønsklausul"⁴.

Støtte kunne således kun ydes til nybyggeri, der blev finansieret med indeksregulerede realkreditlån. Lånene forrentedes med 2,5 pct., og afdrag og restgæld reguleredes løbende i overensstemmelse med pris-/lønudviklingen.

Staten ydede rentebidrag til byggeriet. Bidraget, der afløste den hidtidige rentesikring, dækkede hele udgiften til forrentning af realkreditlånet.

Der blev endvidere ved lov nr. 206 af 18.5.1982 om ændring af lov om boligbyggeri gennemført principiel **vedtægtsfrihed** for de almennyttige boligselskaber. Selskabernes vedtægter skulle således ikke længere godkendes hverken af Boligministeriet eller af kommunalbestyrelsen, men dog opfylde visse minimumskrav, som var fastsat i lovgivningen.

⁴ Jf. Ole Quist, Asger Munk, Bent Fjord: "Træk af den boligpolitiske beslutningsproces", Politica, 1983 nr.1).

Ved lov nr. 705 af 22.12.1982 om ændring af lov om boligbyggeri blev gennemført ændringer af reglerne om pligtmæssige bidrag til landsbyggefonden. Samtlige afdelinger, der var taget i brug inden 1.1.1970, skulle nu yde bidrag til fonden - ud over de gældende normaliseringsbidrag. Endvidere blev bidragenes størrelse reguleret.

Derudover blev der ved sidstnævnte lovændring gennemført ensartede og obligatoriske regler for vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige boliger (de såkaldte A og B-ordninger).

Siden 1983 er der gennemført adskillige ændringer i lov om boligbyggeri. I nærværende sammenhæng skal især fremhæves:

Lov nr. 283 af 6.6.1984: Der blev ved denne lovændring åbnet mulighed for at yde offentlig støtte til ombygning af store lejligheder med udlæringsvanskeligheder samt til miljøforbedrende foranstaltninger.

Endvidere blev beboerdemokratiet udvidet, herunder fastsattes regler om beboerflertal i almennyttige boligselskabers bestyrelser.

Lov nr. 577 af 19.12.1985: Ved loven blev indført regler om etablering af en byggeskadefond for det støttede byggeri.

Lov nr. 265 af 13.5.1987: Lovændringen indebar bl.a., at de hidtidige regler om pligtmæssige bidrag blev videreført. Samtidig blev fastsat bestemmelser om den fremtidige regulering af bidragenes størrelse. Der blev endvidere fastsat regler om, at en del af bidragene - via den fælles moderniseringsfond - skal overføres til en landsdispositionsfond, som kan yde støtte til nødvendige udbedrings-, opretnings- og vedligeholdelsesarbejder samt til miljøforbedrende og andre foranstaltninger i afdelinger med væsentlige økonomiske problemer.

Lovændringen blev gennemført på baggrund af anbefalingerne i en redegørelse af 22.12.1986 fra udvalget vedrørende den almennyttige sektors fremtidige rolle på boligmarkedet ("**Winther-udvalget**").

Lov nr. 843 af 20.12.1989: Ved lovændringen blev gennemført en finansieringsomlægning af støtten til almennyttigt byggeri. Den statslige grundkapital blev afskaffet og løbetiden for indekslånene forlænget. I stedet for rente- og afdragsbidrag betaler staten en ydelsesstøtte til dækning af ydelserne på indekslånet.

Lov nr. 229 af 13.4.1991: Reglerne om offentlig støtte til udbedring af byggeskader og miljøforbedringer/ombygninger af ledige lejligheder blev ophævet, og opgaverne blev i stedet henlagt til Boligselskabernes Landsbyggefond. Fonden fik samtidig hjemmel til at udvide kredsen af

bidragspligtige afdelinger, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for at dække fondens udgifter til udbedring af byggeskader. Herudover blev boligministeren bemyndiget til at fastsætte et loft over stigningstakten for visse driftsudgifter i almennyttige afdelinger. Den årlige stigningstakt blev udmøntet i en bekendtgørelse.

Lov nr. 347 af 9.6.1993: Der gennemførtes regler om en udvidet råderet og en ret til godtgørelse ved fraflytning for forbedringer, som lejere i almennyttigt byggeri foretager.

Endelig skal - ud over de nævnte ændringer af lov om boligbyggeri - fremhæves, at der er blevet gennemført 2 særskilte love i henholdsvis 1985 og 1994 om omprioritering af visse problemramte almennyttige boligafdelinger.

Pr. 1.1.1997 trådte lov om almene boliger m.v. i kraft. Loven afløser reglerne i den hidtidige lov om boligbyggeri og den hidtidige lov om boliger for ældre og personer med handicap. Med loven indføres en støttet boligtype - den almene bolig. De almennyttige boligselskaber omdannes samtidig til almene boligorganisationer, og beboernes indflydelse styrkes væsentligt navnlig i boligorganisationens ledende organer.

1.6.2 Økonomiske og samfundsmæssige betragtninger.

I 1970'erne oplevede Danmark et større byggeri end nogensinde før. 1973 blev et rekordår for dansk byggeri, som ikke siden er overgået: Der blev færdiggjort næsten 56.000 boliger.

Som følge af stigende byggeomkostninger, byggemomsens indførelse, stigende rente og oliekrisen faldt nybyggeriets omfang fra midten af 1970'erne. Nedgangen skete helt overvejende inden for det private byggeri, og i løbet af sommeren 1974 standsede igangsætningen af nybyggeriet næsten helt.

Den truende byggekrise og 1966-forligets snarlige udløb krævede derfor en hurtig vedtagelse af en ny boliglovgivning., der bl.a. indeholdt indførelse af omkostningsbestemt husleje, baseret på en principskitse fra Lejernes Landsorganisation og Grundejernes Landsforbund.

En primær årsag til, at systemet med vurderingslejer ved boligforliget i 1974 blev erstattet af det nuværende system med omkostningsbestemt husleje er, at boligforliget i 1966 viste sig at bygge på urealistiske forudsætninger.

I det almennyttige byggeri var de offentlige udgifter til rentesikring blevet stærkt forøget, og forskellen mellem den rentesikrede startleje og slutlejen efter rentesikringens bortfald så stadig mere truende ud for lejerne. Endvidere betød inflationen en udhuling af boligsikringens værdi.

Afstanden mellem lejen i nyt og gammelt byggeri var således snarere blevet større end mindre på trods af lejeforhøjelserne i den ældre boligmasse. Udsigterne til større arbejdsløshed og fortsat prisekspllosion gav således et andet grundlag for en normalisering af boligmarkedet, forstået som en udligning af huslejespændet, idet det blev klart, at dette ville medføre store nye lejeforhøjelser i den ældre boligmasse.

Med boligforliget i 1974 fik det almennyttige i visse henseender sine vilkår forbedret. Således indførtes en rente- og afdragsfri grundkapital på 23 pct. af byggesummen. Samlet betød de nye finansieringsregler, at begyndelseslejen i det almennyttige byggeri blev nedsat med 18 pct.

Indførelsen af den omkostningsbestemte husleje medførte kraftige huslejestigninger i det private udlejningsbyggeri på i gennemsnit 42 pct. Indførelsen af den omkostningsbestemte husleje kunne imidlertid ikke dæmme op for de betydelige huslejespænd.

For den almennyttige sektor opstod der op gennem 1970'erne økonomiske vanskeligheder, især for visse nye bebyggelser, som havde betydelige udlejningsvanskeligheder. Gennem en stribe af politiske forlig blev der åbnet mulighed for at yde hjælp til disse bebyggelser.

Som følge af de forskellige offentlige reguleringer vurderede det såkaldte Winther-udvalg i 1987, at der synes at kunne spores en begrænset reduktion af huslejespændingen mellem det private udlejningsbyggeri og det nyere almennyttige byggeri i de senere år. Samtidig er der siden 1975 sket en betydelig indsnævring af huslejeforskellene mellem det ældre og det nyere almennyttige byggeri.

Den boligpolitiske debat har i de seneste år bl.a. handlet om den aktuelle markedsituation (boligmangel eller boligmætning), samt hvorvidt der i lyset af denne samt tilstedeværelsen af huslejespænd bør ske en eventuel hel eller delvis afskaffelse af huslejereguleringen, og hvilke konsekvenser dette i givet fald vil have fordelingspolitisk for lejerbeskyttelseshensynene og for incitamenterne til vedligeholdelse og renovering m.v.

Kilder:

For afsnittene om økonomiske og samfundsmæssige forhold er der hentet inspiration fra forskellige kilder, herunder:

Ellen Andersen, P.C.Matthiessen og Anders Ølgaard: "Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede", Økonomi og Politik 1989.

Ellen Andersen: "Historier om krig og boligmangel", Nationaløkonomisk Tidsskrift 132, 1994.

Bent Fjord, Asger Munk, Ole Quist: "Træk af den boligpolitiske beslutningsproces", Politica, 1983, nr.1.

Ove Johansen: "Et frit boligmarked". Politica 1979.

Olaf Lind, Jonas Møller: "FolkeBolig BoligFolk", BL 1994.

Peter Wendt: "Byggeri og boligforhold", København 1976.

Det Økonomiske Råd, Formandskabet: "Boligmarkedet og boligbyggeriet", København 1970.

Boligpolitisk Hvidbog: En solidarisk boligpolitik.

Den almennyttige boligsektors rolle på boligmarkedet, Boligministeriet 1987.

Rapport fra Arbejdsgruppen om rammerne for det almennyttige nybyggeris anskaffelsesudgifter, Boligministeriet 1989.

Redegørelse om huslejetilpasning og øget selvfinansiering inden for det almennyttige byggeri (Boligministeriet januar 1973).

Ølgaard-udvalget: Boligmætning og huslejespænd - et debatoplæg, Boligministeriet 1993.

Hvad omfatter det lejede? Bygge- og Boligstyrelsen, 3. oktober 1994.

2. Hvad omfatter det lejede.

2.1 Lejelovens område.

Lejeloven regulerer forholdet imellem parter i lejeforhold og afgrænser sit område til leje af "hus eller husrum", jf. lejelovens § 1.

Lejeforholdet kendetegnes ved, at den ene part stiller en ydelse - hus eller husrum - til fortsat rådighed for den anden part imod vederlag.

Loven angiver direkte, at det ikke er en betingelse, at vederlaget består i penge. Vederlag kan således udgøres af andre værdier, herunder arbejde.

Som udgangspunkt gælder loven for alle lejeforhold om hus eller husrum.

2.2 Leje af hus eller husrum.

2.2.1 Grund og bygninger.

Loven angiver ikke nærmere, hvad der menes med hus eller husrum, og en fastlæggelse af begrebernes indhold må derfor foretages på grundlag af den foreliggende retspraksis.

Leje af ubebyggede grundstykker så som sommerhusgrunde, landbrugsarealer, parkeringspladser o. lign. falder uden for lovens område.

Ligeledes er lejeforhold om **grunde**, hvor lejerer har opført bygninger, f.eks. et sommerhus, ikke omfattet.

Det forhold, at der ved samme aftale lejes såvel grund som bygning, kan medføre, at aftalen, hvis bygningen i forhold til grunden kan anses tilstrækkelig væsentlig, i sin helhed omfattes af loven.

Det må i det hele taget anses at være af væsentlig betydning for lovens virkning i de enkelte tilfælde, hvorledes de bygningsmæssige forhold er.

Da lovens formål er, at regulere forholdet imellem udlejere og lejere af hus eller husrum, er det i sagens natur af stor betydning for vurderingen af om loven finder anvendelse, med hvilken vægt leje af bygningsmæssige indretninger indgår i det samlede aftaleforhold.

Kan det således konstateres, at bygninger, som nok må anses at være hus eller husrum, indgår i lejeforholdet med en ubetydelig vægt i forhold til andre elementer i lejeforholdet, vil dette kunne bevirke, at aftalen falder uden for lovens område.

2.2.2 Andre aftaler end lejeaftaler.

Aftaler, hvor der ofte indgår brug af bygninger, men hvor vederlagets størrelse fortrinsvis fastsættes i forhold til værdien af driften af den erhvervsvirksomhed, som aftalen vedrører, benævnes forpagtning, og er ikke omfattet af lejeloven.

Det er i sagens natur ikke afgørende, hvilken benævnelse aftalen er tilagt, i relation til om lejeloven finder anvendelse men derimod, hvad aftalen reelt dækker over.

Det samme gælder for de forskellige typer af leasingaftaler, som under tiden om end i meget begrænset omfang ses vedrørende udlejnings-ejendomme.

Også for sådanne aftaler gælder, at det afgørende er, om aftalen ved en konkret vurdering opfylder lovens krav til at være omfattet som andre lejeaftaler.

2.2.3 Bygningers indretning.

Også i tilfælde, hvor lejeaftalen alene vedrører bygninger, vil de bygningsmæssige indretninger efter en konkret vurdering kunne være af en så ringe kvalitet, at disse ikke anses at leve op til de mindstekrav, som loven anses at indeholde.

Der vil dog formentlig skulle være tale om bygninger af meget ringe kvalitet, før mindstekravene ikke er opfyldt.

Også i andre end kvalitetsmæssige henseender spiller de bygningsmæssige forhold en rolle i relation til afgrænsningsproblematikken.

At garager i ordets almindelige forstand er omfattet, er der ingen tvivl om. Derimod vil en carport som udgangspunkt ikke være omfattet.

Mindstekravet vil normalt kunne formuleres som et krav om, at bygningen indeholder mindst et lukket rum.

Leje af en åben parkeringsplads i en bygning indrettet til parkering er ikke omfattet af loven, mens leje af hele bygningen vil være omfattet.

2.2.4 Fast ejendom.

Almindeligvis antages endvidere, at det lejede for at være omfattet skal have tilknytning til fast ejendom.

Dette bevirker, at leje af "bygninger", som er indrettet og anvendes med henblik på at blive flyttet (campingvogne, husbåde o. lign.) ikke omfattes.

Er der derimod tale om, at det lejede, som nok er flytbart, men er anbragt med henblik på permanent **forbliven** på den faste ejendom, vil forholdet være omfattet.

2.2.5 Det tidsmæssige aspekt.

Lejelovent angiver ikke nærmere i hvilket omfang lejeforholdets tidsmæssige udstrækning har indflydelse på lovens anvendelighed.

Det må på baggrund af en helhedsvurdering som udgangspunkt antages, at der gælder en nedre grænse for varigheden af lejeaftaler, som omfattes af loven. Hvor grænsen ligger er imidlertid vanskeligt at afgøre, men der skal formentlig blot være tale om selv kortere perioder.

Spørgsmålet har været gjort til genstand for en hel del diskussion især i relation til feriemæssig udlejning af sommerhuse og andre ferieboliger.

Der findes næppe holdepunkter i loven eller i retspraksis for at konkludere, at sådan udlejning ikke er omfattet af loven.

Samtidig kan man med rimelighed anføre, at en stor del af lejelovens regler forekommer upraktiske i forhold til feriemæssig udlejning og næppe har været tænkt anvendt på disse lejeforhold.

2.2.6 Fremleje.

Loven angiver endvidere at være gældende for fremlejeforhold, hvilket der i sig selv ikke er noget overraskende i, idet forholdet imellem udlejeren og lejereren i fremlejeforholdet (fremlejeren og frem lejetageren) ret beset er et lejeforhold.

Af bestemmelsens formulering "leje - herunder fremleje" synes det således også at fremgå, at fremleje systematisk set er et underbegreb af leje.

2.3 Særskilte undtagelser.

2.3.1 Lex specialis.

Efter bestemmelsen i lovens § 2 gælder loven ikke i det omfang, leje-forholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Loven angiver således det "lex specialis"-system, som lejeloven indgår i, hvor loven i forhold til det samlede lejelovgivningskompleks indeholder de generelle regler.

Såfremt der for det pågældende leje-forhold helt eller delvist gælder regler i anden lovgivning, træder disse regler foran lejelovens.

Som centrale eksempler herpå kan nævnes lejefastsættelsesreglerne i boligreguleringsloven, erhvervslejereguleringsloven, boligbyggeriloven, byfornyelsesloven, lov om privat byfornyelse og ældreboligloven, som gælder forud for lejeloven for de leje-forhold, de respektive love omfatter.

Herudover findes der i anden lovgivning, så som landbrugsloven og lov om arbejderboliger på landet, enkelte bestemmelser, som fastsætter særlige regler for de omfattede lejemål.

2.3.2 Særlige leje-forhold.

Undtaget fra lejelovens område er endvidere de særlige leje-forhold, som er særskilt angivet i § 1, stk. 3, aftaler om bolig med fuld kost og hotelværelser og § 2, stk. 2, aftaler om bolig, som er et led i et offentligt ansættelsesforhold.

Disse undtagelser er imidlertid ikke absolutte, idet afgrænsningen imellem aftaler om bolig med fuld kost og aftaler om bolig med delvis kost, som er omfattet af lejeloven, ikke er skarp.

Ligeledes vil længerevarende atypiske aftaler om leje af hotelværelser efter omstændighederne kunne være omfattet af lejeloven.

Udlejning af hoteller og pensionater i sin helhed er i sagens natur ikke omfattet af undtagelsen.

2.3.3 Fysisk afgrænsning.

Den fysiske afgrænsning af det lejede beror på, hvad der imellem parterne er aftalt.

Normalt vil det således fremgå af aftalen, hvad det lejede omfatter for så vidt angår lokaler og øvrige arealer.

I lejekontrakten foretages typisk en identifikation af det lejede ved angivelse af gade nr., etagenr., lejlighedsnr., matr.nr. eller lignende.

Herudover angives normalt hvor mange rum det lejede består samt hvilke sekundære lokaler eller arealer, der knytter sig dertil. Samtidig angives som regel det lejedes bruttoetageareal opgjort efter reglerne i bekendtgørelse nr. 311 af 27.6.1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Lejelovent stiller imidlertid ikke noget krav om, at lejeaftaler indgås skriftligt. Kun når en af parterne kræver det, skal aftalen udfærdiges skriftligt.

I tilfælde af uenighed om det lejedes afgrænsning, enten fordi der ikke foreligger en skriftlig aftale, eller fordi det ikke fremgår klart fremgår af aftalen, vil afgørelsen bero på parternes bevisførelse.

Lejelovent kan kun i begrænset omfang udfylde sådanne uklarheder på grundlag af de i aftalen anvendte betegnelser for det lejede, jf. nedenfor.

2.4 Forskellige lejemålstyper.

I lejelovgivningen opereres med en række forskellige benævnelser for forskellige lejemålstyper samt for arealdele af den enkelte ejendom.

2.4.1 Privat eller almennyttig udlejning.

En overordnet opdeling består i en sondring imellem privat udlejning og almennyttig udlejning og anvendes navnlig til at kategorisere beboelseslejemål.

Sondringen refererer ikke til ejerforholdet, men til om lejemålet er omfattet af boligbyggeriloven eller ej.

Det afgørende for sondringen er således, om byggeriet er opført med offentlig støtte efter boligbyggeriloven og dermed omfattet af en række særlige regler i boligbyggeriloven, herunder lejefastsættelsesregler.

Efter denne sondring omfatter privat udlejning lejeforhold, som ikke er omfattet af boligbyggeriloven.

Privat udlejning omfatter således udlejning af lejemål i udlejningsejendomme, som ejes af private, herunder også almennyttige boligsæl-

skaber, det vil sige lejemål i ejendomme, som ejes og udlejes af et almennyttigt boligselskab uden at være omfattet af boligbyggeriloven.

Under privat udlejning henhører endvidere lejemål i offentligt ejede ejendomme.

Sondringen er imidlertid ikke særlig præcis end sige systematisk.

2.4.1.1 Lejemål i andelsboligforeninger og restejendomme .

Under privat udlejning hører lejemål i ejendomme, som tilhører andelsboligforeninger, og i ejerlejlighedsejendomme.

For lejemål i ejerlejlighedsejendomme gælder det særlige forhold, at uanset, at hver ejerlejlighed efter ejerlejlighedsloven for sig udgør én selvstændig fast ejendom, anses flere ejerlejligheder, som ejes af samme ejer og henhører under samme ejerforening, som én ejendom efter boligreguleringslovens særlige ejendomsbegreb, som i visse henseender ligeledes finder anvendelse i lejeloven.

Begrebet "restejendom" anvendes ofte om en sådan ejendom og dækker over de lejligheder i en ejerlejlighedsejendom, som endnu ikke er frasolgt, og derfor lejes ud efter lejelovens almindelige regler.

Det samme ejendomsbegreb gælder ikke for den del af en ejendom tilhørende en andelsboligforening, som endnu ikke er omdannet til andelslejligheder og derfor fortsat lejes ud.

Den normale situation er, at der er tale om de lejere, som på tidspunktet for andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen, ikke ønskede at blive andelshavere og derfor fortsatte lejemålet med andelsboligforeningen.

I nogle tilfælde anvendes imidlertid i praksis et tilsvarende ejendomsbegreb på den fortsat udlejede del af en andelsboligforening.

2.4.2 Blandede ejendomme.

Ejendomme, som indeholder såvel beboelse som arealer, der anvendes til andet end beboelse, benævnes blandede ejendomme.

Beboelsesdelen omfatter i denne henseende beboelseslejlighederne, jf. nedenfor, mens erhvervsdelen omfatter den del af ejendommen, som udlejes til erhvervsmæssig anvendelse.

Samtidig henregnes - i strid med benævnelsen - under erhvervsdelen i relation til blandede ejendomme øvrige arealer, der anvendes til andet end beboelse og ikke er en del af et blandet lejemål, jf. nedenfor.

2.4.3 De enkelte lejemål.

For såvidt angår det enkelte lejemål sondres imellem beboelseslejemål og erhvervslejemål.

Beboelseslejemål omfatter, som det fremgår af benævnelsen, lejemål, der benyttes som bolig for personer.

Erhvervslejemål omfatter derimod, som det ikke fremgår af benævnelsen, såvel lejemål, der benyttes til udøvelse af erhvervsformål, som øvrige lejemål, der anvendes til andet end beboelse.

Disse lejemål omfatter således udover de egentlige erhvervslejemål ligeledes lejemål, der anvendes af foreninger, selskaber, institutioner, organisationer m.v. uden at der udøves erhverv fra lejemålet.

Denne type lejemål benævnes da også mere præcist som lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Benævnelsen erhvervslejemål er i denne henseende klart misvisende, men volder vel næppe større problemer i og med, at den er indarbejdet.

Inden for beboelseslejemålene skelnes imellem rene beboelseslejemål og blandede lejemål.

Rene beboelseslejemål omfatter, som benævnelsen angiver, lejemål bestående af lokaler, der alene anvendes til bolig for personer, mens blandede lejemål ud over beboelse indeholder lokaler, der anvendes til andet end beboelse typisk til udøvelse af erhverv som f.eks. butik, lægekonsultation, advokatkontor og lignende.

Karakteristisk for blandede lejemål er, at lejemålet er omfattet af samme aftaleforhold. Lejemålene behøver dog ikke at være fysisk sammenhængende.

De rene beboelseslejemål består dels af beboelseslejligheder og dels af enkeltværelser.

Lejeloven angiver ikke nærmere, hvilke krav et lejemål skal opfylde for at kunne benævnes lejlighed, men på grundlag af retspraksis og det indhold i øvrigt, begrebet i relation til lejelovgivningen i almindelighed er

tillagt, anvendes benævnelsen om et antal beboelseslokaler med selvstændig køkken, normalt forsynet med vand og afløb.

For enkeltværelsernes vedkommende sondres i en række relationer i lejelovgivningen imellem enkeltværelser, der udgør en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor, der også benævnes accessoriske enkeltværelser, og øvrige enkeltværelser - ofte kaldet klubværelser eller i modsætning til accessoriske enkeltværelser separate enkeltværelser.

2.5 Generelt om pligter og rettigheder, som knytter sig til det lejede.

Lejeforholdets grundlag er den imellem parterne indgåede lejeaftale, hvori de grundliggende elementer i lejeforholdet er fastlagt.

Aftalen indeholder således som hovedelementer en beskrivelse af, hvad det lejede omfatter, samt en angivelse af størrelsen af det vederlag, som skal betales.

Disse elementer i lejeaftalen udgør de grundlæggende rettigheder og pligter i lejeforholdet, lejerens ret til brug af det lejede og lejerens pligt til at betale vederlag, som modsvares af udlejerens ret til vederlag og udlejerens pligt til vedvarende at stille det lejede til rådighed.

Herudover er der typisk i aftalen fastsat en række bestemmelser, som vedrører forhold som overtagelse af det lejede, fordeling af pligten til vedligeholdelse i lejeperioden og aflevering af det lejede ved fraflytning.

Den autoriserede standardlejekontrakt, som anvendes i lejemål vedrørende beboelseslejligheder i private udlejningsejendomme og erhvervs- og forretningslokaler indeholder herudover en lang række bestemmelser (almindelige bestemmelser), som i vidt omfang er en gengivelse af de regler, der gælder efter lejeloven.

I nogle henseender er bestemmelserne skærpet i forhold til lejeloven, idet de pålægger en part i lejeforholdet mere vidtgående forpligtelser.

Som supplement til aftalen fastsætter lejeloven en lang række regler, som for parterne udgør rettigheder eller pligter, der knytter sig til det lejede.

Reglerne er enten deklatoriske eller præceptive.

De deklatoriske regler forholder sig udfyldende til aftalen, idet reglerne finder anvendelse i det omfang, aftalen ikke indeholder anden be-

stemmelse, mens de præceptive regler, som udgør størsteparten, gælder i lejeforholdet uanset, hvad der i aftalen måtte være bestemt.

Disse regler indeholder tilsammen et kompliceret system af pligter og rettigheder for parterne i lejeforholdet i forhold til det lejede.

Herudover knytter der sig til det lejede rettigheder, som ikke umiddelbart udspringer af aftalen eller lovgivningen, men følger af sagens natur.

Som eksempel herpå kan nævnes retten til at benytte adgangsarealer for at komme frem til det lejede.

BILAG 3

Lejefastsættelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 2. marts 1995.

3. Lejefastsættelse.

3.1 Indledning.

Nedenfor gennemgås de regler, som gælder for lejedannelsen på området for udlejning af lejligheder og værelser til såvel beboelses- som erhvervsformål, som er omfattet af lejelovgivningen.

Som det fremgår af nedenstående er gennemgangen af hensyn til overskueligheden opdelt på de enkelte typer af lejemål.

Gennemgangen omfatter reglerne for privat udlejning efter lejeloven og boligreguleringsloven, det vil sige principperne om det lejedes værdi og omkostningsbestemt husleje, som grundlag for lejedannelsen samt undtagelserne til disse hovedregler. Denne del vedrører alene udlejning til beboelse.

I denne relation sondres imellem såkaldte uregulerede og regulerede ejendomme.

Sondringen tager udgangspunkt i, om ejendommen er beliggende i en kommune, hvor boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje er gældende eller ej.

Den samlede bestand af private udlejningslejligheder til beboelse udgør ca. 427.000. Heraf er i alt ca. 178.000 beliggende i uregulerede ejendomme, når småejendommene medregnes, dvs. pr. 1.1.1995. I denne opgørelse er ikke medregnet ejendomme, som kun indeholder én lejlighed.

For så vidt angår ejendomme, som er beliggende i regulerede kommuner, er det alene den del af ejendommen, som anvendes til beboelse, der er omfattet af boligreguleringslovens regler om beregning af omkostningsbestemt husleje.

Samtidig er der undtagelser til hovedreglen om omkostningsbestemt husleje, idet beboelseslejemål i nogle typer ejendomme i regulerede kommuner helt eller delvist er omfattet af lejelovens lejereguleringsregler. Herom henvises nærmere til det neden for anførte vedrørende "80 procent-ejendomme" og "små-ejendomme".

Herudover gennemgås de regler, der gælder for lejedannelsen i alment nyt boligbyggeri, herunder lejeforhøjelser som følge af forbedringer.

Herefter gennemgås særskilt reglerne for lejefastsættelse i erhvervslejemål, herunder de særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden, som gælder efter erhvervslejereguleringsloven.

Endelig foretages en gennemgang af reglerne vedrørende lejeforhøjelser, der følger af gennemførelse af forbedringsarbejder i private udlejningsejendomme.

3.2 Privat udlejning til beboelse.

I nogle henseender er der forskel på, efter hvilke principper lejen beregnes ved lejeforholdets begyndelse, og efter hvilke lejen beregnes (reguleres) i lejeperioden. Der ses i denne relation bort fra lejeforhøjelser, som beror på forbedring af det lejede.

Den principielle forskel knytter sig til, at lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse beror på en aftale imellem lejeforholdets parter, mens reglerne om lejeregulering i lejeperioden vedrører en parts ensidige krav om forhøjelse eller nedsættelse af lejen.

Gennemgangen af reglerne vedrørende lejefastsættelse vil bl.a. tage udgangspunkt i sondringen imellem lejefastsættelse ved lejemålets indgåelse og lejeregulering i lejeperioden.

Afslutningsvis foretages en gennemgang af de særlige regler vedrørende fri lejefastsættelse og lejefastsættelse i indeksfinansieret boligbyggeri i såvel regulerede som uregulerede ejendomme.

3.2.1 Ved lejeforholdets begyndelse.

3.2.1.1 Uregulerede ejendomme.

Lejedannelsen for uregulerede ejendomme er som hovedregel uden relation til ejendommens økonomiske forhold i øvrigt, og tager udelukkende udgangspunkt i forhold vedrørende det enkelte lejemål.

I disse lejeforhold fastsættes lejen for beboelseslejemål uafhængig af, om der er erhvervsarealer i ejendommen, bortset fra den indflydelse på det lejedes værdi, som dette i kvalitetsmæssig henseende kan have.

For det enkelte lejemål fastsættes lejen uafhængig af størrelsen af lejen for de øvrige beboelseslejemål.

I uregulerede ejendomme fastsættes og reguleres lejen for enkeltværelse til beboelse efter det samme regelsæt som gælder for beboelseslejligheder.

3.2.1.1.1 Det lejedes værdi.

Lejelovent angiver ikke nærmere hvorledes lejen ved lejeforholdets begyndelse skal beregnes. Som udgangspunkt er fastsættelse af lejens størrelse således overladt til parternes aftale.

Af bestemmelsen i lejelovens § 4, stk. 3, fremgår, at såfremt lejens størrelse ikke er aftalt, anses den at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2.

Konsekvensen er imidlertid ikke, at parterne frit og bindende kan aftale lejens størrelse, idet en leje, som væsentligt **overstiger** det lejedes værdi uanset, at den er et led i parternes aftale, vil kunne nedsættes efter bestemmelsen i lejelovens § 49, stk. 1. Nedsættelse kan ske med virkning tilbage til lejeaftalens indgåelse, såfremt sag herom anlægges inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen første gang skal betales.

Udlejer har ikke en tilsvarende mulighed for at opregulere lejen før 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter seneste lejeforhøjelse efter det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 3.

På denne måde udgør de almindelige regler om lejerens ensidige krav om ændring af lejevilkår i lejelovens kapitel VIII en overgrænse for størrelsen af den leje, der ved lejeaftalens indgåelse kan aftales, idet lejen efter ovennævnte bestemmelse i § 49, stk. 1, straks efter aftalens indgåelse kan nedsættes med virkning for fremtiden såvel som for den løbende del af lejeperioden under iagttagelse af den nævnte frist-regel.

Lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse er således maksimeret af den retlige standard, som udgøres af "det lejedes værdi".

Indholdet af denne standard er fastlagt i lejelovens § 47, stk. 2.

Efter bestemmelsens indhold udgør det lejedes værdi den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Det lejedes værdi svarer ikke til markedslejen i den forstand, at det er overladt til markeds kræfterne at fastsætte lejen, men er en standard, som fastlægges af huslejenævn og boligretter ud fra en vurdering af, hvad der til enhver tid kan anses at være en rimelig leje på baggrund af en sammenligning med sammenlignelige lejemål. Det fremgår således af bestemmelsen, at lejemål, som er omfattet af andre lejefastsættel-

sesregler, herunder fri lejefastsættelse f.eks. ombyggede erhvervslejemål, er undtaget fra sammenligningsgrundlaget.

I bestemmelsen angives ligeledes, at der for det pågældende lejemål ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelser og forbedringer, som er gennemført efter særlige regler i såvel lejeloven som anden lovgivning som f.eks. byfornyelsesloven.

Formålet med disse undtagelser i sammenligningsgrundlaget er at sikre, at de særlige lejefastsættelsesregler ikke får afsmittende virkning på lejefastsættelsen efter det lejedes værdi.

Der er ikke til det lejedes værdi umiddelbart knyttet en reguleringsmekanisme så som udviklingen i løn- og prisforhold eller lignende. Der kan dog konstateres en udvikling i niveauet for det lejedes værdi på den simple baggrund, at huslejekorrigeringer gennemføres. Hvad der er den faktiske baggrund for disse bevægelser, ses imidlertid ikke at kunne beskrives nærmere.

Sammenligningsgrundlaget opfattes således, som det er fastlagt, ikke at være udtømmende, idet andre elementer, herunder særlige kontraktvilkår, vil kunne få indflydelse på vurderingen af det lejedes værdi.

Ligeledes anvendes sammenlignelighedskriterierne heller ikke så skarpt, som reglens formulering kunne lægge op til, idet lejemål, som ikke er fuldstændig sammenlignelige, vil kunne anvendes ved sammenligning med visse modifikationer. Som eksempel herpå kan nævnes forskel i størrelse.

Til reglerne om det lejedes værdi knytter sig et væsentlighedskriterium således, at forskellen imellem den aftalte leje og det lejedes værdi skal være væsentlig før der kan ske udligning. Efter retspraksis opfyldes væsentlighedskriteriet ved forskelle i størrelsesordenen på minimum 10-15 pct.

Væsentlighedskriteriet er en naturlig følge allerede deraf, at det lejedes værdi som norm bygger på en gennemsnitsvurdering af helt eller delvis sammenlignelige lejemål. Mindre væsentlige forskelle vil derfor næppe komme til udtryk ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Ved sager om det lejedes værdi kan det ind imellem være vanskeligt at finde relevante sammenligningslejemål. Det er derfor af stor betydning, hvem der har bevisbyrden i disse sager. Som udgangspunkt antages, at den part, som kræver lejeregulering, har bevisbyrden, og dermed må bevise, at den faktiske leje er en anden end det lejedes værdi og dermed, at fremfundne sammenligningslejemål er relevante.

3.2.1.1.2 Trappeleje.

Efter bestemmelsen i lejelovens § 53, stk. 2, kan der ikke aftales anden regulering af lejen end angivet i lovens §§ 47 - 52 (det lejedes værdi og skatte- og afgiftsforhøjelser, jf. nedenfor) dog således, at det i lejeperioden kan aftales, at lejen forhøjes med bestemte beløb til bestemte tidspunkter - såkaldt trappeleje.

På trods af bestemmelsens formulering antages, at aftale om trappeleje ikke alene knytter sig til tidsbegrænsede lejeforhold, og at trappeleje ligeledes kan aftales ved lejeforholdets indgåelse.

Trappelejekonstruktionen bygger på den forudsætning, at lejerens til enhver tid er bekendt med lejens faktiske størrelse i optrapningsperioden.

Med "bestemte beløb" menes således, at det beløb, hvormed lejen skal forhøjes, er angivet, uden at der indgår beregning med faktorer, som først kendes efter aftalens indgåelse. Som eksempel herpå kan nævnes pristalsreguleret trappeleje.

Konstruktionen forudsætter endvidere, at forhøjelsen sker til "bestemte tidspunkter". Heri ligger, at det i aftalen nærmere er angivet, hvornår forhøjelserne indtræder, samt at optrapningen foregår over en periode, hvor afslutningstidspunktet på forhånd er fastsat. Efter perioden udløb udgør lejen den aftalte leje.

Trappelejeaftaler er ofte udformet således, at en lejenedsættelse aftrappes over en periode fra lejeaftalens indgåelse til den aftalte leje opnås.

Aftaler om trappeleje er dog samtidig omfattet af reglerne om det lejedes værdi, og huslejer, der som følge af en trappelejeaftale forhøjes ud over det lejedes værdi, vil kunne nedsættes efter bestemmelsen i § 49, stk. 1.

3.2.1.1.3 "Små-ejendomme" og 80 procent-ejendomme.

Med den seneste ændring af lejelovgivningen indførtes kapitel IV A i boligreguleringsloven om lejeregulering for mindre ejendomme.

Efter disse bestemmelser overføres lejereguleringen samt varslingsproceduren for ejendomme, der pr. 1.1.1995 indeholder 6 eller færre beboelseslejligheder til lejelovens kapitel VIII med den modifikation, jf. §

29 c, at sammenligningsgrundlaget er lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 7 om omkostningsbestemt husleje.

For ejendomme, hvor mere end 80 pct. af bruttoetagearealet den 1.1.1980 anvendtes til andet end beboelse - de såkaldte 80 procent-ejendomme - gælder boligreguleringslovens kapitel II-IV A, jf. bestemmelsen i boligreguleringslovens § 4, stk. 3, ikke.

For disse ejendomme finder lejelovens regler anvendelse svarende til, hvad der gælder for andre uregulerede ejendomme.

3.2.1.2 Regulerede ejendomme.

Efter bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 1 og 2, gælder loven i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens indbyggertal pr. 1.4.1979 oversteg 20.000, medmindre det senere er besluttet, at loven ikke skal gælde.

Herudover gælder loven i andre kommuner, hvor det senere er besluttet, at loven skal gælde.

3.2.1.2.1 Omkostningsbestemt husleje.

Reglerne om huslejeregulering for beboelseslejemål i ejendomme, som er omfattet af boligreguleringsloven, findes i lovens kapitel II.

Af bestemmelsen i § 5, stk. 1, fremgår, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2. Om det lejedes værdi henvises til afsnit 3.2.1.1.1.

Udgangspunktet for lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for regulerede ejendomme er således, at lejen kan aftales op til det lejedes værdi.

I praksis er dette udgangspunkt imidlertid modificeret i betydeligt omfang.

Reglen i § 5, stk. 1, suppleres nemlig af bestemmelsen i § 5, stk. 4, hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, som efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Dette forhold får den betydning, at lejen for lejemål i regulerede ejendomme ved genudlejning ikke kan fastsættes højere end den leje, de øvrige lejere i ejendommen betaler, idet en sådan højere leje vil være mere byrdefuld for lejeren.

I realiteten betyder dette, at i ejendomme, hvor lejereguleringen beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, vil lejen ved lejeaftalens indgåelse, det vil sige ved genudlejning af det pågældende lejemål, ikke kunne fastsættes til det lejedes værdi, hvis det lejedes værdi er højere end den omkostningsbestemte husleje.

Som udgangspunkt vil reglen om, at lejen ved aftalens indgåelse kan fastsættes til det lejedes værdi, således kun finde anvendelse ved **ny** udlejning, enten fordi ejendommen er nyopført på udlejningstidspunktet eller fordi ejendommen er tømt for lejere på grund af renovering, eller hvis ejendommen kun indeholder et lejemål.

Reglen om "mere byrdefulde vilkår" efter § 5, stk. 4, bygger på en sammenligning imellem det pågældende lejemål, som genudlejes, og de øvrige udlejede lejemål i ejendommen.

I visse tilfælde vil denne sammenligning imidlertid være mere eller mindre intetsigende.

Er der således tale om, at en lejlighed i forbindelse med ledighed er moderniseret, er det accepteret, at lejen ved genudlejning fastsættes til det lejedes værdi, uanset at lejen derved overstiger en leje beregnet som en omkostningsbestemt leje tillagt et forbedringstillæg.

Grundlaget for denne konstruktion må anses at være, at sammenligningen imellem et moderniseret lejemål og de øvrige ikke-moderniserede lejemål i ejendommen i den konkrete situation vurderes at være irrelevant i relation til § 5, stk. 4.

Som følge heraf falder tilbage på bestemmelsen i § 5, stk. 1, hvorefter lejen kan fastsættes op til det lejedes værdi.

Denne fremgangsmåde ses i ejendomme, som moderniseres successivt i forbindelse med genudlejning og benævnes under tiden ikke helt præcist "aftalt leje".

3.2.1.2.2 Trappeleje.

Bestemmelsen i lejelovens § 53, stk. 1 og 2, herunder bestemmelsen om trappeleje, anses med modifikationer at gælde ligeledes i regulerede ejendomme.

Om selve trappelejekonstruktionen henvises til afsnit 3.2.1.1.2.

Reglen om trappeleje vil dog i regulerede ejendomme være begrænset af reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, om mere byrdefulde vilkår og § 7, stk. 2, om at lejen ved lejeregulering ikke kan overstige det lejedes værdi.

3.2.1.3 Lejefastsættelse for indeksfinansierede boligbyggeri.

I lejelovens kapitel VIII A og i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, er fastsat et særligt regelsæt for fastsættelse af lejen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Efter disse bestemmelser kan lejen fastsættes således, at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Afkastet beregnes som den rente, udlejeren betaler på indeksslån med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol samt yderligere 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag for lejerindskud.

Disse regler finder ligeledes anvendelse på ejendomme, som er taget i brug efter den 1.1.1989 og er opført og udlejes af udlejere, der er omfattet af lov om realrenteafgift uanset ejendommens finansiering.

For sådanne ejendomme i regulerede kommuner kan afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 4, svarende til afkastet for indeksfinansieret byggeri.

Lejeberegningen for disse typer ejendomme er ikke omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi.

3.2.2 I lejeperioden.

3.2.2.1 Uregulerede ejendomme.

Som nævnt ovenfor findes reglerne om ændring af lejevilkår, herunder lejeregulering, i lejelovens kapitel VIII.

Reglerne vedrører lejeregulering efter det lejedes værdi, regulering som følge af skatte- og afgiftsstigninger samt særlige regler om fri lejefastsættelse.

3.2.2.1.1 Det lejedes værdi.

Efter bestemmelsen i lejelovens § 47, stk. 1, kan udlejeren varsle leje-forhøjelse, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Lejen kan forhøjes til et beløb, som er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi. Om det lejedes værdi henvises nærmere til afsnit 3.2.1.1.1.

Lejelovens § 47, stk. 3, fastsætter, at leje-forhøjelse tidligst kan få virk-ning 2 år efter leje-forholdets begyndelse eller 2 år efter ikrafttrædelse af den seneste leje-forhøjelse efter det lejedes værdi.

I § 48 er fastsat en række regler, som vedrører gennemførelse af leje-forhøjelser, herunder gyldighedsbetingelser for varslingen.

Af reglerne fremgår, at leje-forhøjelse kan gennemføres med 3 måne-ders varsel. Varslingen skal ske skriftligt med angivelse af leje-forhøjelsens størrelse og grunden til forhøjelsen samt oplysning om leje-rens adgang til at gøre indsigelse.

Bestemmelser om lejerens adgang til at kræve lejenedsættelse findes i lejelovens § 49. Bestemmelsen angiver, at lejerens kan kræve leje-nedsættelse, hvis lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Om regels nærmere indhold henvises til afsnit 3.2.1.1.1.

3.2.2.1.2 Skatte- og afgiftsforhøjelser.

I en henseende er lejedannelsen på lejelovens område relateret til udle-jerens faktiske udgifter. Forholdet vedrører de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen.

Som udgangspunkt anses betaling for de ydelser, som disse udgifter dækker over, at være indeholdt i lejen.

For stigninger i disse udgifter er der imidlertid fastsat et særligt regel-sæt, hvorefter udlejeren kan opkræve leje-forhøjelse.

Reglerne findes i lejelovens §§ 50-52 og omfatter efter § 50 ejen-domsskatter, efter § 51, stk. 1, afgifter til vand, el, renovation, wc, skor-stensfejning, kontrolmåling af større oliefyrsanlæg eller lignende, der er fastsat eller godkendt af det offentlige og efter § 51, stk. 2, vej-, kloak-eller lignende bidrag til det offentlige. Endvidere omfatter bestemmel-serne nogle særlige udgifter, som vedrører forhold i relation til lov om privat byfornyelse.

Leje-forhøjelse efter disse regler kan gennemføres med 3 måneders varsel og kan kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt

ejendommen, såfremt krav om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

I det omfang der er tale om bidrag i form af engangsydelser, kan udgiften give anledning til en 10-årig lejeforhøjelse, medmindre lejerne kræver at betale beløbet kontant.

Vedrører udgiften enkelte lejligheder eller lokaler i ejendommen, kan lejeforhøjelse alene opkræves for disse.

Fordelingen imellem de omfattede lejligheder eller lokaler sker efter gældende leje eller, hvis der ikke er fastsat en leje, efter lejeværdi, det vil sige den værdi, dette lejemål vurderes at repræsentere.

Endelig indeholder bestemmelserne en række gyldighedsbetingelser svarende til de, som gælder ved varsling af lejeforhøjelse efter det lejes værdi.

3.2.2.2 Regulerede ejendomme.

3.2.2.2.1 Omkostningsbestemt husleje.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje findes i boligreguleringslovens kapitel II.

Om regelsættet for omkostningsbestemt husleje kan generelt siges, at anvendelse i praksis i vidt omfang bygger på en omfattende fortolkning ved huslejenævn og domstole af de relativt få regler, der er fastsat i loven.

Bestemmelsen i lovens § 7, som er grundlaget for regelsættet, angiver, af hvilke elementer den omkostningsbestemte husleje består.

Af bestemmelsen fremgår således, at lejen omfatter ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi.

Ejendommens nødvendige driftsudgifter er nærmere angivet i § 8, som omtaler udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejes karakter samt de beløb, som afsættes til vedligeholdelse m.v. efter lejelovens § 22 og boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b. Til driftsudgifterne hørte endvidere de tidligere henlæggelser til fornyelse, som nu er overført til afkast og vedligeholdelse.

Bestemmelsen er ikke udtømmende, men skal betragtes som en rammebestemmelse, der angiver området for de udgifter, som kan medtages.

Det afgørende kriterium for, om udgifter kan medtages er, at de kan anses at være nødvendige for at udlejer kan opfylde sine kontraktsmæssige forpligtelser overfor lejerne samt at de er rimelige.

Hermed er de indholdsmæssige såvel som de størrelsesmæssige retningslinier for de udgifter, som udlejer kan indregne i huslejen udstukket.

I reglerne er indfortolket den forudsætning, at kun kendte udgifter kan medtages. På denne baggrund kan det forekomme misvisende at betegnelsen budget anvendes.

Huslejenævnene anvender i praksis i vidt omfang normalt for de enkelte budgetposter således, at beløb, der ligger udover normtallet skal dokumenteres.

Afkastet af ejendommens værdi opgøres efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 9, stk. 1, som et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1.4.1973 ved 15 almindelige vurdering af landets faste ejendomme. Denne bestemmelse udgør hovedreglen vedrørende opgørelse af afkastet.

I bestemmelsen er endvidere fastsat en række undtagelser for opgørelse af afkastet.

Undtagelserne vedrører ejendomme, der er taget i brug efter 1963 (stk. 2), der er finansieret med indeksslån (stk. 3), der er taget i brug efter 1.1.1989 og er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift (stk. 4), hvori der i perioden 1.1.1964 - 1.4.1973 er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer (stk. 5) eller er opdelt i ejerlejligheder (stk. 6).

For disse ejendomme kan afkastet beregnes efter andre regler.

Efter den seneste lejelovsændring, hvorved ordningen med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer ophævedes, kan udlejer fra 1.1.1995 til det beregnede afkast yderligere lægge et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal for ejendommen ved udgangen af 1994.

De nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi indgår i det samlede budget for ejendommen.

I det omfang lejerne finder, at poster i budgettet ikke er i overensstemmelse med reglerne, enten fordi beløbet er for højt eller fordi udgiften er af en karakter, som ikke henhører under de nødvendige driftsudgifter, kan huslejenævnet nedsætte posten med virkning fra tidspunktet for lejeforhøjelsens ikrafttræden.

Viser det sig, at udlejer har underbudgetteret, enten fordi en udgift viser sig at blive højere end først antaget eller på grund af en fejl, må der foretages en ny varsling af omkostningsbestemt husleje-forhøjelse med virkning for fremtiden. Udlejer har ikke mulighed for at opkræve dækning for den periode, hvor lejen har givet underdækning.

I boligreguleringslovens § 10 er fordelingsreglerne for den samlede omkostningsbestemte lejeforhøjelse angivet.

Hovedreglen er, at forhøjelsen fordeles efter lejlighedernes indbyrdes værdi, idet der for hver enkelt lejlighed er beregnet et fordelingsstal.

Fordelingstallene beregnes på grundlag af lejlighedernes indbyrdes værdi, og i de tilfælde, hvor lejlighederne kan anses at have nogenlunde den samme værdi, kan fordeling ske efter areal.

Såfremt lejlighederne har samme indbyrdes værdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder med lavest leje, hvis sådan lejeforskel er forekommende i ejendommen. Hermed udlignes lejeforskellen efterhånden.

For så vidt angår de beløb, som afsættes til vedligeholdelse efter lejelovens § 22 og boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b sker fordeling imellem beboelseslejligheder imidlertid efter areal.

I de såkaldt blandede ejendomme - ejendomme med andre lokaler end beboelseslejligheder - gør der sig særlige fordelingsmæssige forhold gældende.

Udgangspunktet er, at der også i disse ejendomme opereres med et samlet budget for ejendommen (enhedsbudget), som indeholder alle nødvendige driftsudgifter for ejendommen, uanset at nogle af udgifterne i større eller mindre grad relaterer sig til enkelte dele af ejendommen.

Budgetudgifterne fordeles herefter på de to dele af ejendommen, beboelsesdelen på den ene side og erhvervsdelen, forstået som den del, der ikke udgøres af beboelseslejligheder, på den anden side.

Med den seneste lejelovsændring ændredes fordelingsgrundlaget for de blandede ejendomme med virkning pr. 1.1.1995 således, at fordelingen for fremtiden sker efter areal i stedet for som hidtil efter lejen pr. 1.3.1975.

Dette bevirker, at beboelseslejemålene kan pålægges en andel af de samlede budgetudgifter, som svarer til den arealmæssige fordeling. For så vidt angår den øvrige del af budgetudgifterne, må udlejer søge dækning herfor i lejeindtægten for erhvervsdelen. Under alle omstændigheder er disse udgifter beboelseslejerne uvedkommende.

Under erhvervsdelen henhører i denne relation de såkaldte klubværelser, det vil sige enkeltværelser til beboelse, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamiliehus, som udlejer bebor.

Efter § 11, stk. 2, i boligreguleringsloven fastsættes lejen for klubværelser som disses arealmæssige andel af de samlede budgetudgifter.

For de øvrige enkeltværelser til beboelse - de accessoriske enkeltværelser - gælder boligreguleringslovens kapitel V uanset, om værelset er beliggende i en blandet ejendom eller ej.

Som udgangspunkt er lejefastsættelsen for disse enkeltværelser fri, men efter bestemmelserne kan lejen nedsættes af huslejenævnet efter reglerne i lejelovens § 49 (det lejedes værdi).

At der ikke gælder en regel for lejeregulering fra udlejerens side svarende til lejelovens § 47, skal bl.a. ses i sammenhæng med den frie adgang til opsigelse med 1 måneds varsel for disse lejemål.

3.2.2.2.2 Skatte- og afgiftsforhøjelser.

Er der alene tale om stigende skatter og afgifter m.v. kan lejeforhøjelse herfor gennemføres efter reglerne herom i lejeloven. Der henvises herom til afsnit 3.2.2.1.2.

Af lejelovens § 50, stk. 2, fremgår dog, at fordelingen i regulerede ejendomme foretages efter boligreguleringslovens regler. Er der tale om skatte- eller afgiftstyper, som knytter sig til en del af ejendommen, vil forhøjelsen ikke desto mindre skulle fordeles på hele ejendommen. Hermed udelukkes brugen af såkaldte splitbudgetter.

Som eksempel på en afgift, som har givet anledning til diskussion, kan nævnes dækningsafgiften, som pålægges ejendomme, hvorfra der udøves erhverv.

3.2.3 Fri lejefastsættelse.

I lejelovens § 53, stk. 3 og 6-9, og i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, 2, 4 og 5, er fastsat en række bestemmelser, som udgør undtagelserne til lejelovens hovedregel om lejefastsættelse efter reglerne om det lejedes værdi henholdsvis boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje.

Reglerne vedrører:

- 1) Ejerboliger indeholdende én beboelseslejlighed, der udgør en ejendom og udlejes tidsbegrænset indtil senest den 31.12.1995, såfremt udlejeren tidligere har beboet lejligheden eller godtgør, at lejligheden er erhvervet med egen beboelse for øje eller har erhvervet lejligheden som panthaver som led i retsforfølgning imod ejendommen.
- 2) Den lejlighed i et to-familiehus, som ejeren selv har beboet.
- 3) Beboelseslejligheder i ejendomme, som er taget i brug efter den 31.12.1991.
- 4) Lejemål som den 31.12.1991 anvendtes eller senest inden denne dato var indrettet udelukkende til erhvervsformål, når sådanne lejemål efterfølgende omdannes til beboelseslejemål.

Lejen for sådanne lejemål kan aftales frit (markedsleje), og kan efter aftale reguleres efter reglerne om trappeleje eller efter nettoprisindeks alene ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejeren.

3.2.4 Lejeregulering for indeksfinansieret boligbyggeri.

For ejendomme omfattet af lejelovens kapitel VIII A, jf. afsnit 3.2.1.3., kan lejen reguleres således, at de nødvendige driftsudgifter og forrentningen af den resterende anskaffelsessum, jf. § 53 a, stk. 2, 2. pkt., reguleres med samme procentsats, som hovedstolen på indeksslånet reguleres med.

For ejendomme omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 3, reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje med mulighed for afkastberegning efter den særlige bestemmelse i lovens § 9, stk. 3.

3.2.5 Nærmere om det lejedes værdi.

I de foregående afsnit er reguleringsmekanismen "det lejedes værdi" beskrevet i en række forskellige relationer.

Det fremgår heraf, at det lejedes værdi anvendes som lejereguleringsgrundlag i følgende tilfælde:

-1 beboelseslejemål i regulerede ejendomme ved lejeaftalens indgåelse og som maksimum for den omkostningsbestemte leje i lejeperioden.

- I beboelseslejemål i uregulerede ejendomme som primært reguleringsgrundlag.

-1 erhvervslejemål som primært reguleringsgrundlag medmindre andet er aftalt efter de særlige regler i erhvervslejereguleringsloven.

Det lejedes værdi er i alle de nævnte tilfælde den samme reguleringsmekanisme til fastsættelse af den rimelige leje, som er gældende i sammenlignelige lejemål i kvarteret eller området for så vidt angår beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Som reguleringsmekanisme tager det lejedes værdi således alene udgangspunkt i den værdi, det lejede har, uden at værdien konkret relaterer sig til de udgifter, som er forbundet med at stille det lejede til lejerens rådighed, men findes ved sammenligning med andre sammenlignelige lejemål.

Det fremgår imidlertid ikke nærmere herudover, hvilke forhold det konkret er, der får det lejedes værdi til at falde eller stige.

Ikke desto mindre kan det i praksis konstateres, at det lejedes værdi ændrer sig med tiden.

Reglerne om det lejedes værdi har udviklet sig med baggrund i den første egentlige lejeretlige lovgivning, som indførtes i forbindelse med 1. verdenskrig, uden at det på noget tidspunkt i perioden er forsøgt nærmere fastsat, hvad der ligger i begrebet.

I 1916-loven taltes om, hvad der efter huslejenævnets skøn ville være en rimelig leje under normale forhold, mens der i reglerne om huslejeåger i 1925-loven kunne ske lejenedsættelse, hvis lejen måtte anses at stå i misforhold til det udlejedes værdi.

I 1931-loven uddybedes begrebet en smule, idet det fastsattes, at vurderingsgrundlaget ved fastsættelse af en rimelig leje skulle være det lejedes beliggenhed, art, hidtidige leje og vedligeholdelsesstand sammenholdt med den i kommunen for boliger og lokaler af tilsvarende beskaffenhed almindelige leje.

Efter en periode med huslejestop og procent-regulering af lejen genindførtes det lejedes værdi med lejelovsændringerne i 1967 i de uregulerede områder, og er i princippet fastholdt i samme udformning siden.

De gældende regler bygger på den principielle forudsætning, at der for ethvert lejemål findes en "rigtig" leje, som kan fastsættes ved sammenligning med sammenlignelige lejemål.

Der er dermed en sammenhæng mellem det materielle indhold af begrebet det lejedes værdi og de processuelle regler, som anvendes ved fastlæggelsen af det lejedes værdi.

Sager om det lejedes værdi behandles imidlertid ikke på samme måde i huslejenævn og i boligretter.

Huslejenævnet er et privatretligt tvistenævn, som fungerer på grundlag af officialmaksimen, hvilket vil sige, at det er huslejenævnet, som har pligten til at oplyse sagen bedst muligt, inden nævnet træffer afgørelse.

Nævnet består af en formand, der er jurist, og to medlemmer, der vælges på baggrund af en indstilling fra grundejer- og lejerforeninger.

Nævnet foretager normalt på grundlag af en klage fra lejer en besigtigelse af det pågældende lejemål. Herefter sammenlignes lejemålet med andre tilsvarende lejemål. Der kan ikke ske sammenligning med lejemål, hvor lejefastsættelsen sker løsrevet fra begrebet det lejedes værdi.

Ved sammenligningen med andre lejemål fastlægges lejen ud fra nævnets sagkyndige viden om lejemål, der kan sammenlignes med det omhandlede lejemål.

Det fremgår normalt ikke af nævnets afgørelse, hvilket sammenligningsgrundlag der er anvendt.

Boligretten er en domstol, som adskiller sig fra den øvrige domstolsbehandling ved byretterne ved, at retten tiltrædes af to lægdommere, udpeget efter indstilling fra grundejer- og lejerforeninger.

I boligretten gælder partsprincippet, således at retten forholder sig til parternes påstande, og at det er parterne, som skal bevise deres påstande. Udgangspunktet er, at den part, der kræver lejeforhøjelse, respektive lejenedsættelse, har bevisbyrden, dvs. skal tilvejebringe oplysning om lejen i sammenlignelige lejemål, men der gælder i nogen grad uensartet praksis omkring beviskrav. Dette gælder blandt andet antallet af sammenligningslejemål, der skal til for at løfte bevisbyrden.

Boligretterne afviser på grund af lægdommernes sagkundskab at benytte syns- og skønsinstituttet.

Det kan være forbundet med store vanskeligheder for parterne at fremskaffe det fornødne bevis. Dette gælder ikke mindst i mindre provinsbyer med få udlejningsboliger og i sager om erhvervslejemål, hvor det kan være vanskeligt at finde lejemål inden for samme branche, der kan sammenlignes, og hvor der er en stor spredning i lejniveauet.

Der er med erhvervslejereguleringslovens indførelse sket en stramning af Boligretternes praksis med hensyn til parternes bevisførelse, idet retterne indtil da i et vist omfang benyttede sig af lægdommernes sagkundskab ved fastlæggelsen af det lejedes værdi.

Det diskuteres, om der kan spores en tendens til, at domstolene i sager er tilbageholdende med at prøve huslejenævnets skøn og dermed reducere kravet til parternes bevisførelse, men det er ikke muligt at sige noget om, hvor udbredt tendensen er.

Da der i hvert fald for så vidt angår beboelseslejemålene vil kunne findes flere sammenlignelige lejemål med forskellige huslejer, må det formodes, at der såvel i huslejenævnet som i boligretterne indgår betragtninger om en rimelig leje ved fastlæggelsen af det lejedes værdi.

I forbindelse med en række ændringer af lovgivningen er der indført undtagelser i reglerne om det lejedes værdi med det formål, at særlige lejefastsættelsesregler ikke får indflydelse på det almindelige huslejeniveau, som det lejedes værdi er udtryk for.

Disse undtagelser indebærer, at der i flere tilfælde ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra bestemte forbedringer samt fra den del af lejen, som modsvarer disse forbedringer.

Den abstraktion, som disse bestemmelser forudsætter, vil efter al sandsynlighed - især når der er gået nogen tid efter forbedringernes gennemførelse - gøre håndteringen af det lejedes værdi som reguleringsmekanisme meget kompliceret og medføre en betydelig indsnævring af området for sammenlignelighed i forbindelse med fastlæggelse af det lejedes værdi.

Forholdet vil dermed kunne komplicere anvendelsen af regelsættet for det lejedes værdi i et betydeligt omfang.

Begrebet det lejedes værdi finder i henhold til lejeloven også anvendelse som lejereguleringsgrundlag i såvel regulerede som uregulerede

ejendomme, når udlejer har forbedret det lejede. Udlejer har da krav på en lejeforhøjelse, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

I denne sammenhæng kunne det synes, som om begrebet det lejedes værdi har en anden betydning, end når det anvendes i forbindelse med regulering af lejen, idet begrebet angiver, at der skal foretages en konkret vurdering af kvaliteten af forbedringen.

Lejeloven angiver imidlertid også, at lejeforhøjelsen som udgangspunkt skal kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, skal dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

I praksis fastsættes forbedringsforhøjelsen derfor ved, at man konkret foretager en beregning af den lejeforhøjelse, som udlejer kan beregne sig i henhold til det ovenfor anførte.

Herefter foretages typisk en vurdering af, om lejen som følge af forbedringsforhøjelsen overstiger det lejedes værdi, det vil sige lejen for tilsvarende lejemål.

I praksis må det således antages, at begrebet det lejedes værdi også dækker over en sammenligningsleje i forbindelse med forbedringer af det lejede.

Det forhold, at der er uklarhed om det materielle indhold i begrebet det lejedes værdi, samt lejers og udlejers manglende mulighed for at forudberegne den "rigtige" leje og de bevismæssige krav til parterne må anses som processkabende faktorer ved fastsættelse af det lejedes værdi.

3.3 Lejefastsættelse i almennyttigt byggeri.

3.3.1 Generelt om lejefastsættelse.

Reglerne om lejefastsættelse i almennyttige boligafdelinger er indeholdt i lov om boligbyggeri, § 7. I kapitel 16 i bekendtgørelse nr. 99 af 4.2.1994 om almennyttig boligvirksomhed er fastsat mere detaljerede regler om lejefordeling og lejeforhøjelser. Regelsættet er beskrevet nærmere i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om almennyttig boligvirksomhed af maj 1994, afsnit 16.

Regelsættet gælder kun for almennyttigt byggeri og træder således foran reglerne efter lejeloven.

Det bærende princip i lejefastsættelsen er balanceleje. Heri ligger, at beboerne i hver enkelt boligafdeling skal betale så meget i leje, at alle udgifter i afdelingen er dækket. Der er ikke noget "afkast" til ejeren.

Ved en boligafdeling forstås en organisatorisk enhed under et boligselskab (et byggeforetagende eller et byggeri) med boliger mv. Flere byggerier kan efter opførelsen være slået sammen til én boligafdeling, ligesom der kan forekomme opsplitning af et byggeri i flere boligafdelinger.

Hver afdeling har selv skøde på ejendommen og en økonomi, der er uafhængig af andre afdelinger og af boligselskabet. Men ejerbeføjelserne udøves af boligselskabets bestyrelse, bortset fra de punkter, hvor regelsættet udtrykkeligt giver beboerne rettigheder.

Visse beslutninger/indflydelsesområder er således lagt ud til afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen, eller til den enkelte lejer.

Eksempelvis skal afdelingens budget, som i øvrigt udarbejdes i selskabet, godkendes af afdelingsbestyrelsen, før det kan danne grundlag for næste års husleje.

Som et andet eksempel kan nævnes, at den enkelte lejer kan udnytte sin råderet til at udføre forbedringer af boligen. Gør han det, og modtager han en godtgørelse ved fraflytningen, kan det få konsekvenser for lejens størrelse for en efterfølgende lejer i samme bolig.

Som et tredje eksempel kan nævnes, at afdelingsmødet har kompetence til at vedtage forbedringer/moderniseringer/kollektive anlæg, såfremt man samtidig vedtager den heraf følgende lejestigning.

I denne forbindelse skal det tilføjes, at der ikke er noget til hinder for, at et boligselskabs bestyrelse giver de enkelte boligafdelinger større medindflydelse end den lovmæssigt fastlagte. Det forekommer i praksis i et vist omfang.

3.3.2 Nærmere om balanceleje.

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, jf. lovens § 7, stk. 1, og bekendtgørelsens § 44, stk. 2.

Den samlede, nødvendige leje fastsættes på grundlag af et driftsbudget. Regler om udarbejdelse af driftsbudget er indeholdt i bekendt-

gøreisens kapitel 14, og er nærmere beskrevet i vejledningens afsnit 14.

Bortset fra den såkaldte 2 procent-regel, jf. nærmere nedenfor, er der ikke andre begrænsninger for budgettets (og dermed lejens) størrelse, end dem selskabet og afdelingen selv fastlægger. Dog kan kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed gå ind og pålægge såvel lejereduktioner som lejeforhøjelser.

Heraf følger, at der kan være meget stor forskel på lejeniveauet i 2 boligafdelinger, der er opført samtidig i samme område - også selv om de 2 afdelinger hører under samme boligselskab. Især vedligeholdelsestilstanden, som generelt er god for almennyttige afdelinger, og udførte forbedringer spiller her en afgørende rolle.

3.3.3 Driftsbudgettet.

Driftsbudgettet for en boligafdeling opstilles på samme måde som regnskabet, hvilket betyder, at man skal følge en fastlagt kontoplan. Der er et kontonummer for hver udgifts- og indtægtsart, og kontoplanen kan ikke fraviges på anden måde end ved benyttelse af underkontonumre.

Skulle man ved en fejl komme til at glemme en udgiftspost ved udarbejdelsen af budgettet, kommer lejerne i afdelingen blot til at betale det manglende beløb senere. Det følger af balancelejeprincippet/den økonomiske uafhængighed. Det er altså i princippet ikke boligselskabet, der skal dække sådanne fejl.

3.3.3.1 Budgettets hovedbestanddele.

Hovedingredienserne i driftsbudgettet er følgende:

Nettokapitaludgifter (105.9)

Offentlige og andre faste udgifter (113.9)

Variable udgifter (119.9)

Henlæggelser (124.8)

Ekstraordinære udgifter (137)

Ordinære indtægter (203.9)

Ekstraordinære indtægter (208)

Reglerne om budgettering og regnskabsaflæggelse er meget detaljerede, hvilket hænger sammen med den betydelige offentlige støtte, der gives til de almennyttige afdelinger, og med indvundne erfaringer om selskabernes praksis gennem årene.

3.3.3.2 Specielle forhold ved budgettering.

Om budgetteringen skal særligt fremhæves følgende:

3.3.3.2.1 Afvikling af underskud.

Der er faste regler om hvorledes underfinansiering og opsamlede driftsunderskud skal indregnes i budgettet. Efter hovedreglerne skal underfinansiering budgetteres afviklet over højst 5-10 år. Opsamlede driftsunderskud skal budgetteres afviklet over højst 3 år. Underskud, der overstiger én måneds bruttolejeindtægt, og som er forårsaget af udlejningsvanskeligheder, kan dog afvikles over højst 5-10 år.

Der er dog mulighed for at hente særlig støtte til opretning af økonomien i dårligt fungerende afdelinger. Således kan boligselskabets dispositionsfond, Boligselskabernes Landsbyggefond og beliggenhedskommunen yde støtte.

3.3.3.2.2 Overskud.

Der må ikke budgetteres med overskud. For at undgå for hyppige reguleringer af lejen kan der dog budgetteres med et beløb til uforudsete udgiftsstigninger på højst 2-3 pct. af de samlede, budgetterede, ordinære udgifter, forudsat at 3.3.3.2.3 nedenfor er overholdt.

3.3.3.2.3 2 procent-reglen.

For nogle år siden indførtes en særlig begrænsning i stigningstakten i visse udgifter. Under ét må en række nærmere specificerede driftsudgifter således ikke stige med mere end 2 pct. om året.

3.3.3.2.4 Administrationsbidrag.

Boligafdelingen betaler et administrationsbidrag til selskabet for selskabets administration af afdelingen. Administrationsbidraget er en af de udgiftstyper, der er omfattet af 2 procent-reglen, men der er ikke fastsat noget absolut maksimum, modsat huslejenævnpraksis for privat udlejning under boligreguleringsloven.

Administrationsbidraget skal fastsættes af selskabets bestyrelse så kostægte som muligt, sådan at de samlede administrationsbidrag dæk-

ker selskabets udgifter til driftsadministration, bortset fra eventuelle udgifter til byggesager. Der kan ikke opkræves administrationsbidrag for administration, der dækkes af særskilte lovmæssige gebyrer (ventelistegebyrer mv.).

Ved fordelingen af de samlede budgetterede administrationsbidrag på afdelinger gælder en fast fordelingsnorm i bekendtgørelsens § 19, stk. 4:

1) Pr. beboelseslejemål, herunder ungdomsboliger, enkeltværelser og bofælleskaber, beregnes 1 lejemålsenhed.

2) Pr. påbegyndt 60 m² bruttoetageareal erhvervs- og institutionslejemål beregnes 1 lejemålsenhed.

3) Pr. garage- eller carportlejemål beregnes 1/5 lejemålsenhed.

Fælleslokaler, herunder fællesvaskerier, medregnes ikke.

3.3.3.2.5 Pligtmæssige bidrag.

Ældre boligafdelinger betaler efter reglerne i boligbyggerilovens §§ 23-24 pligtmæssige bidrag til Boligselskabernes Landsbyggefond. I budgettet indregnes derfor i afdelinger, der er taget i brug før 1.1.1963 et bidrag, A-indskud, som ikke reguleres. A-indskud udgør 70 pct. af forskellen mellem den ved lejevurderingen i 1967 fastsatte lejeværdi af afdelingernes lejemål og den faktiske leje for disse pr. 1.4.1967.

Hertil kommer et indeksreguleret bidrag (G-indskud) pr. m² bruttoetageareal for afdelinger, der er taget i brug før 1.1.1965 og et noget mindre bidrag pr. m² for afdelinger, der taget i brug før 1.1.1970.

3.3.3.2.6 Henlæggelser.

En afdelingen skal årligt budgettere med henlæggelse af passende beløb til vedligeholdelse (udvendig vedligeholdelse = fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingens ejendomme. Normalt vælges en samlet henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer).

Henlæggelse til vedligeholdelse sker ikke med centralt (eller kommunalt) fastsatte beløb. Beløbet fastsættes derimod efter behov på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Beløbsstørrelsen fastsættes efter en vurdering af bygningsdelenes og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

Herudover skal en afdeling efter nærmere regler årligt henlægge passende beløb til indvendig vedligeholdelse og istandsættelse af lejlighederne og til tab ved lejeledighed og fraflytninger. Heller ikke her er der centralt fastsatte satser.

3.3.3.2.7 Løbende vedligeholdelse.

Den løbende daglige vedligeholdelse må ikke forveksles med den planlagte, jf. 3.3.2.6. ovenfor. Såvel de løbende vedligeholdelsesudgifter som henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser er omfattet af 2 procent-begrænsningen, jf. 3.3.3.2.3. ovenfor.

3.3.3.2.8 Bidrag til dispositionsfond.

Hvert boligselskab har en dispositionsfond, som især er beregnet til imødegåelse af økonomiske vanskeligheder i afdelinger eller selskab. Alle selskabets afdelinger bidrager til dispositionsfonden med et lov-mæssigt fastsat, indeksreguleret beløb pr. lejemålsenhed (pt. 156 kr. årligt). Henlæggelse til dispositionsfonden kan standses, når dispositionsfonden har nået en størrelse på 3.000 kr. pr. lejemålsenhed (dette minimum indeksreguleres også).

Der er ikke fastsat noget maksimum for dispositionsfondens størrelse.

3.3.3.2.9 Udamortiserede lån.

Når de oprindelige lån, optaget til finansiering af byggeriet er udamortiseret, nedsættes lejen som hovedregel ikke. I stedet indbetales et beløb, svarende til de hidtidige ydelser på lånene, til selskabets dispositionsfond.

Med kommunalbestyrelsens godkendelse kan lejen dog nedsættes, hvis den overstiger den sædvanlige leje for tilsvarende lejligheder.

Efter ca. 2006 kan nogle boligselskabers dispositionsfonde forventes at vokse meget som følge af indbetalinger fra afdelinger. Det skyldes, at indestående indekslån eller højt forrentede nominallån begynder at udløbe det pågældende år.

3.3.3.2.10 Andre indtægter end boliglejeindtægter.

Budgetterede lejeindtægter fra erhvervslokaler i afdelingen - herunder fra børneinstitutioner og garager -, renteindtægter fra de henlagte midler, tilskud fra boligselskabet, eventuel driftssikring/driftsstøtte (fra Boligselskabernes Landsbyggefond/kommunen/staten) og andre indtæg-

ter tages med på afdelingens budget. Der er særlige regler om minimumsforrentning af afdelingsmidler, som er i forvaltning i boligselskabet.

3.3.4 Fordeling på de enkelte typer af lejemål..

3.3.4.1 Boliger.

Den samlede leje i beboelseslejemål, herunder blandede beboelses- og erhvervslejemål, samt for enkeltværelser til beboelse, fastsættes til et beløb, der svarer til forskellen mellem afdelingens beregnede, samlede driftsudgifter ifølge budgettet og lejeindtægten af de øvrige lejemål (erhvervslejemål m.v.) samt eventuelle andre indtægter, f.eks. renteindtægter, tilskud fra selskabet og evt. midlertidige lejeforhøjelser som følge af tidligere lejers godkendte moderniseringer og forbedringer af det lejede (balanceleje).

Hvis en lejer overtager en bolig, hvor den fraflyttende lejer i henhold til boligbyggerilovens § 10 e har modtaget godtgørelse for den nedskrevne værdi af gennemførte moderniseringer og forbedringer, skal lejeren betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Lejeren kan frit vælge, om vedkommende betaler godtgørelsesbeløbet kontant eller om der accepteres en midlertidig lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen skal over den resterende nedskrivningsperiode dække afdelingens udgifter til godtgørelse af fraflyttende lejer. Lejeforhøjelsen betragtes som et særligt midlertidigt tillæg til den balanceleje, der i overensstemmelse med de almindelig lejefastsættelsesregler er fastsat for det pågældende lejemål.

3.3.4.2 Erhvervslejemål.

Lejen for hus eller husrum, der anvendes til andet end beboelse, f.eks. butikslejemål, garager og institutioner, fastsættes til den leje, der er sædvanlig for tilsvarende lejemål i kvarteret eller kommunen, under hensyntagen til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand (markedslejen), jf. boligbyggerilovens § 7, stk. 2, og bekendtgørelsens § 54, stk. 1. Lejen for sådanne lejemål reguleres efter bestemmelserne i lov om lejeregulering i erhvervslokaler. I nogle tilfælde vil afdelingens indtægter fra denne type lejemål balancere. I andre tilfælde vil de isoleret set enten give overskud eller underskud.

3.3.4.3 Ungdomsboliger.

Lejen for ungdomsboliger, der tilhører almennyttige boligselskaber, fastsættes efter bekendtgørelsens § 54, stk. 3, under hensyntagen til

den for disse boliger gældende finansiering, jf. boligbyggerilovens kapitel 11. Der henvises i øvrigt nærmere til § 1, stk. 2 i Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1.6.1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte, hvoraf det fremgår, at reglerne for almennyttigt boligvirksomhed finder anvendelse. Det betyder, at lejefastsættelsen - bortset fra nettokapitalydelse - fastsættes på samme måde som ved øvrige almennyttige lejemål.

3.3.4.4 Ældreboliger.

For ældreboliger, der tilhører almennyttige boligselskaber, sker lejefastsættelsen efter de for almennyttigt boligbyggeri gældende regler, dog under hensyn til den for disse boliger gældende finansiering. Der henvises til afsnit **1.4.1.** i Boligstyrelsens vejledning om administration af ældreboliger af 25.11.1988.

3.3.4.5 Lette kollektivboliger.

Fastsættelse og regulering af lejen for lette kollektivboliger, der tilhører almennyttige boligselskaber, sker efter de almindeligt for almennyttigt byggeri gældende regler. Alle lejeforhøjelser skal dog - bortset fra forhøjelser som følge af stigninger i skatter og afgifter - godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. den tidligere § 83, stk. 2, i lov om boligbyggeri, der er ophævet.

3.3.4.6 Lejemål, der er omfattet af sanering eller byfornyelse.

For lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af et almennyttigt boligselskab, og som er omfattet af sanering eller byfornyelse, skal lejens størrelse fortsat beregnes efter reglerne i lov om boligbyggeri, jf. § 53, stk. 3, i lov om sanering (lovbekendtgørelse nr. 385 af 4.8.1983) og § 60, stk. 3, i lov om byfornyelse og boligforbedring (lovbekendtgørelse nr. 658 af 11.8.1993).

3.3.4.7 Lejemål i tidligere private udlejningsejendomme.

Lejefastsættelsen for lejemål, der er indgået før et boligselskabs erhvervelse af en tidligere privat udlejningsejendom, vil fortsat ske efter bestemmelserne i lejeloven/boligreguleringsloven.

3.3.4.8 Bofællesskaber.

Bofællesskaber, der er finansieret efter kapitel 12 a i boligbyggeriloven, skal tilvejebringes som en selvejende institution. Lejefastsættelsen sker efter lovens § 86 g. Lejen skal fastsættes således, at den giver mulig-

hed for afholdelse af de udgifter, der er forbundet med bebyggelsens drift, herunder foreskrevne bidrag til henlæggelser og prioritetsydelse.

3.3.5 Fordeling på de enkelte boliger i en afdeling.

3.3.5.1 Oprindelig fordeling.

Fordelingen af lejen på de enkelte boliger (beboelseslejemål og enkeltværelser til beboelseslejemål) skal ske under hensyn til disses indbyrdes værdi, jf. boligbyggerilovens § 7, stk. 2, og bekendtgørelsens § 54, stk. 1.

Ved bedømmelsen af den indbyrdes brugsværdi ses bort fra moderniseringer og forbedringer, der er bekostet af nuværende lejere. Det samme gælder for tilfælde, hvor de nuværende lejere har måttet overtage en forpligtelse til at betale godtgørelse (kontant eller som midlertidig lejestigning) ved indflytningen i lejligheder, der er forbedret af tidligere lejere efter reglerne i lovens § 10 d-e.

Udgangspunktet for fordelingen er boligernes bruttoetageareal. Da det er relativt dyrere at bygge små lejligheder, fordi installationer, adgangsveje m.v. vejer særligt tungt i anskaffelsesomkostninger pr. m², må der derfor fastsættes en noget højere leje pr. m² for sådanne lejligheder end for større lejligheder. Er der herudover væsentlig forskel på boligene i henseende til beliggenhed, udsigt, indretning m.v., må fordelingen ske efter en vurdering af brugsværdien.

3.3.5.2 Senere ændringer.

I afdelinger, hvor nogle lejligheder er indrettet senere end andre, eller hvor nogle af lejlighederne er moderniseret af afdelingen, skal fordelingen af den samlede leje ske på en sådan måde, at der ikke herved sker urimelige overførsler af udgiftsposter fra den ene gruppe lejligheder til den anden.

3.3.5.3 Forkert fordeling.

Skulle den oprindelige beregning af bruttoetagearealet senere vise sig fejlagtig, eller viser det sig, at den oprindelige skønsmæssige fastsættelse af den indbyrdes brugsværdi er åbenbart urimelig, må fordelingen af lejen reguleres tilsvarende med almindeligt varsel. Det samme gælder, hvor senere indtrufne forhold har medført ændringer af den indbyrdes brugsværdi, f.eks. hvor et senere byggeri har ødelagt en udsigt, der er taget i betragtning ved den oprindelige brugsværdiansættelse, eller hvor en ændret vejføring har medført særlige støjgener i nogle af

lejlighederne. Ændringer i lejefordelingen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 53, stk. 3.

3.3.6 Lejeforhøjelser.

3.3.6.1 Stigende driftsudgifter.

Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles på boligerne, således at fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes værdi opretholdes, jf. bekendtgørelsens § 55, stk. 1, 1. pkt. Stigninger i afdelingens driftsudgifter skal således give anledning til en ensartet procentvis stigning af lejen i samtlige lejemål. Det følger heraf, at boliger med forskellig brugsværdi også vil få forskellige absolutte stigninger i kvadratmeterlejen.

Er der integreret ungdomsboliger, lette kollektivboliger eller ældreboliger, sidstnævnte med tilsagn fra før 1.1.1994, skal fordelingen dog foregå på en anden måde og i 2 trin, jf. bekendtgørelsens § 55, stk. 1, 2. pkt.

Først skal der ske en fordeling efter bruttoetageareal på almennyttige boliger, ungdomsboliger, lette kollektivboliger og ældreboliger. Det skyldes, at der er tale om forskellige finansieringsgrundlag og anskaffelsessummer, og at stigende driftsudgifter ikke har sammenhæng med disse oprindelige forskelle.

Dernæst skal der inden for hver boligkategori fordeles med samme procentsats, jf. ovenfor.

3.3.6.2 Moderniseringer mv.

Lejeforhøjelse efter udførelse af moderniseringer og forbedringer fordeles efter samme retningslinier som forhøjelser til dækning af forøgede driftsudgifter, jf. bekendtgørelsens § 55, stk. 2. Det understreges, at det vil være en forudsætning herfor, at moderniseringen eller forbedringen medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelse som følge af moderniseringsarbejder m.v. skal indsendes til kommunalbestyrelsen, inden arbejdet igangsættes. Hvis lejeforhøjelsen ikke indenfor et regnskabsår overstiger 1 pct. af lejen, er kommunalbestyrelsens godkendelse dog ikke nødvendig, jf. bekendtgørelsens § 53, stk. 4.

3.3.6.3 Sammenlægning af afdelinger.

Sammenlægges 2 eller flere afdelinger til én afdeling, skal der foretages en lejeudjævning over maksimalt 10 år, sådan at fremtidige forskelle alene er begrundet i forskelle i det lejedes værdi.

3.3.7 Varsling.

Lejeforhøjelse kan som hovedregel gennemføres med 3 måneders varsel. Hvis der i lejeaftalen er taget forbehold herom, kan lejeforhøjelsen dog gennemføres med en måneds varsel, jf. boligbyggerilovens § 7, stk. 4.

Forhøjelse som følge af moderniseringer og lignende kan tidligst varsles til ikrafttræden fra det tidspunkt, moderniseringen eller forbedringen tages i brug, jf. bekendtgørelsens § 55, stk. 3.

Varslet skal fremsættes skriftligt over for den enkelte lejer og indeholde oplysning om forhøjelsens størrelse angivet i kr., dens beregning samt grunden til lejeforhøjelsen, jf. bekendtgørelsens § 55, stk. 3.

Opfylder varslingen ikke disse krav, er den ugyldig, og den herefter fornødne lejeforhøjelse må varsles på ny.

Ved en ny afdelings ibrugtagelse skal lejen godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 53, stk. 1. Ansøgning om godkendelse indsendes til kommunalbestyrelse senest samtidig med, at udlejningen påbegyndes.

Det endelige budget vil normalt ikke kunne foreligge allerede på dette tidspunkt, hvorfor der kan godkendes en foreløbigt ansat leje, jf. bekendtgørelsens § 53, stk. 3. For at sikre, at indtægterne allerede fra begyndelsen er tilstrækkelige til at dække de på dette tidspunkt påregnelige driftsudgifter, må kommunalbestyrelsen påse, at lejen er fastsat på grundlag af et driftsbudget, der er ajourført umiddelbart inden udlejningen. En eventuel forhøjelse af den foreløbige leje skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen. Efter byggeregnskabet afslutning og byggeriets prioritering fremsendes det endelige driftsbudget til kommunalbestyrelsen til godkendelse af den endelige leje.

3.3.8 Kommunalt påbud.

Kommunalbestyrelsen kan påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen, hvis forholdene gør det påkrævet, jf. lovens § 7, stk. 5.

Kommunalbestyrelsen træffer den endelige administrative afgørelse.

3.4 Lejefastsættelse i erhvervslejemål.

Ved siden af hovedloven på området lejeloven gælder lov om lejeregulering i erhvervslokaler mv.(erhvervslejereguleringsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 90 af 5.2.1992.

Efter bestemmelsen i lovens § 1 gælder loven for leje af lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse. Bestemmelsen angiver videre, at såfremt en lejeaftale omfatter både beboelseslokaler og andre lokaler, finder loven anvendelse på andre lokaler i det omfang, disse er beliggende i en selvstændig fysisk enhed.

Uanset lovens benævnelse er der således tale om, at lovens regler også gælder for lejeaftaler om lokaler, som anvendes til andet end erhvervsmæssige forhold, som ikke er beboelse. Herom henvises nærmere til afsnit 2.4.3.

For blandede lejemål anses betingelsen for lovens anvendelse på erhvervsdelen om beliggenhed i selvstændig fysisk enhed opfyldt i det omfang, der ikke er intern forbindelse imellem beboelsesdelen og de øvrige lokaler. Heri ligger som udgangspunkt, at blot afblænding af dørforbindelse opfylder isoleringskravet efter loven.

Det antages, at lovens principielle anvendelsesområde, som efter § 1 er "leje af lokaler", ikke adskiller sig fra lejelovens anvendelse på "leje af hus eller husrum".

Om lovens anvendelsesområde generelt kan således siges, at området, uanset anvendelsesbestemmelsens formulering, udgør et delområde i forhold til lejelovens, alene afgrænset til lokaler, der anvendes til andet end beboelse (samt for blandede **lejemåls** vedkommende, når erhvervsdelen er beliggende i en i forhold til beboelseslokalerne fysisk adskilt enhed).

Lovens regler udgør dermed i forhold til lejeloven et særligt regelsæt om lejefastsættelse, som træder foran lejeloven i de tilfælde, hvor lovens regler finder anvendelse.

I andre tilfælde falder tilbage på lejelovens almindelige regler.

Nedenfor gennemgås de regler, som gælder for lejefastsættelse i erhvervslejemål i erhvervslejelovens forstand. Disse regler en ens i hele landet, uanset om lejemålet er beliggende i en kommune med regulering eller ej, idet regulering alene vedrører beboelseslejemål.

Ligesom for beboelseslejekontrakts vedkommende sondres i denne relation imellem lejekontraktstiftelse ved lejekontrakts begyndelse og lejekontraktregulering i lejekontraktsperioden.

3.4.1 Ved lejekontrakts begyndelse.

Ljekontraktstiftelsen for erhvervslejekontrakt ved lejekontrakts begyndelse sker som udgangspunkt på det samme grundlag som lejekontraktstiftelse for beboelseslejekontrakt i uregulerede ejendomme. Herom henvises til afsnit 3.2.1.1.

Hverken erhvervslejekontraktreguleringsloven eller lejekontraktsloven fastsætter særlige regler om lejens fastsættelse ved lejekontraktens indgåelse.

Erhvervslejekontraktreguleringslovens regler vedrører regulering af lejen i lejekontraktsperioden, men har, ligesom lejekontraktslovens regler om regulering af lejen for beboelseslejekontrakt i lejekontraktsperioden, væsentlig betydning for de vilkår, hvorunder lejens fastsættes ved lejekontrakts begyndelse.

For erhvervslejekontrakt gælder således ligesom for uregulerede beboelseslejekontrakt, at lejens fastsættelse ved lejekontraktens indgåelse er overladt til parternes aftale.

I modsætning til lejekontraktslovens regler finder erhvervslejekontraktslovens regler om lejers adgang til at kræve lejenedsættelse ikke anvendelse på lejekontraktsperioden umiddelbart efter lejekontraktens indgåelse.

Efter erhvervslejekontraktslovens §§ 3, stk. 1, og 5, stk. 2, gælder således både for udlejer og for lejer en fredningsperiode på 4 år efter lejekontraktens indgåelse, hvori lejen ikke kan reguleres. Disse regler kan som altovervejende hovedregel ikke fraviges.

Bestemmelserne indebærer, at der for erhvervslejekontrakts vedkommende er tale om en egentlig aftalemæssig lejekontraktstiftelse ved lejekontrakts begyndelse, der ikke kan ændres før udløbet af 4-års fredningsperioden.

3.4.2 I lejekontraktsperioden.

Efter bestemmelserne i erhvervslejekontraktsloven kan lejen reguleres efter det lejedes værdi og som følge af ændrede skatter og afgifter.

Herudover kan lejen reguleres efter andre reguleringsmekanismer, hvis sådanne er aftalt.

3.4.2.1 Det lejedes værdi.

Bestemmelserne i lovens §§ 3-5 indeholder regler om regulering af lejen efter det lejedes værdi.

§§ 3 og 4 vedrører udlejerens ret til lejeforhøjelse, når lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, og § 5 vedrører lejerens ret til lejenedsættelse, når lejen er væsentlig højere end det lejedes værdi.

Begrebet "det lejedes værdi" som en retlig standard i erhvervslejeloven svarer principielt til det, som gælder efter lejelovens § 47. Der henvises herom til afsnit 3.2.1.1.1.

I § 3, stk. 3, er angivet nogle særlige forhold, som skal tages i betragtning ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Det angives således, at der ved vurderingen skal tages hensyn til vederlag, som lejen ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejer - såkaldte nøglepenge - for at overtage lejemålet.

Endvidere angives, at der ligeledes ved vurderingen skal tages hensyn til, om lejen tidligere har været ejer og bruger af lejemålet, og lejeaftalen er indgået med den nuværende ejer som et led i aftalen om dennes erhvervelse af ejendommen således, at der er sammenhæng imellem købsprisen og lejens størrelse.

Forholdet vedrører de såkaldte sale and lease back- tilfælde, hvor købspris og leje i sagens natur er indbyrdes afhængige størrelser, og vurderingen af lejen i forhold til det lejedes værdi derfor må foretages i lyset af den indgåede salgsaftale.

I § 3, stk. 4, angives de generelle sammenlignelighedskriterier ved vurderingen af det lejedes værdi samt elementer med særlig betydning for erhvervslejemål såsom afståelses- og genindtrædelsesret for lejer.

Reglen antages ligesom lejelovens ikke at være udtømmende, idet reglens intention er at angive området for de momenter, der skal indtages ved fastlæggelse af det lejedes værdi.

Af væsentlig betydning er den gensidige fredningsperiode efter §§ 3, stk. 1, og § 5, stk. 2, hvorefter såvel lejeforhøjelse som lejenedsættelse tidligst kan få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, der sidst er trådt en lejeregulering i kraft efter reglerne om det lejedes værdi.

Sammenholdt med at reguleringen alene har virkning for fremtiden, og dermed ikke giver lejerer mulighed for at kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje, adskiller reglerne sig markant fra de tilsvarende regler for beboelseslejemål efter lejeloven.

Lejeforhøjelse skal varsles med 3 måneders varsel, mens lejenedsættelse tidligst kan få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse. I tilfælde af lejenedsættelse eller -forhøjelse fordeles nedsættelsen eller forhøjelsen **over 4 år med 1/4 årligt**.

Bestemmelserne i §§ 3-5 kan efter § 9, stk. 1, som hovedregel ikke fraviges til skade for lejerer.

Der findes dog to tilfælde, hvor bestemmelserne kan fraviges til skade for lejerer.

For det første angiver § 9, stk. 2, at fravigelse kan ske således, at lejer og udlejer gensidigt fraskriver sig retten til at kræve lejen reguleret efter det lejedes værdi i op til 8 år ud over den i §§ 3 og 5 fastsatte 4-års fredningsperiode.

Bestemmelsen forudsætter dels, at lejerer er tillagt afståelsesret og genindtrædelsesret i et omfang, som ikke er mindre, end lejelovens § 74 a foreskriver, dels at begge parter fraskriver sig retten til lejeregulering. Hensigten med bestemmelsen er at sikre ro om lejen i den aftalte periode.

For det andet er det fastsat i § 9, stk. 3, at bestemmelserne kan fraviges til skade for lejerer i en lejeaftale, som er indgået efter den 31.12.1991 om lokaler i en ejendom, der er opført efter lejeaftalens indgåelse og efter lejers anvisning med hensyn til udformning og indretning.

Bestemmelsen har i praksis ringe betydning og knytter sig typisk til de såkaldte projektleasing-tilfælde, hvorefter den kommende bruger overlader opførelse og finansiering til et leasingselskab.

3.4.2.2 Skatte- og afgiftsforhøjelse.

Efter bestemmelserne i §§ 6-8 kan udlejerer forlange lejeforhøjelse til dækning af forøgede skatter og afgifter.

Reglerne svarer til lejelovens regler om lejeforhøjelse som følge af stigende skatter og afgifter, jf. lejelovens § 50-52, bortset fra, at erhvervslejereguleringslovens regler kan fraviges, mens lejelovens regler ikke kan fraviges til skade for lejerer.

Om skatte- og afgiftsforhøjelser henvises nærmere til afsnit 3.2.2.1.2.

3.4.2.3 Særlige reguleringsklausuler.

Erhvervslejelovens regler er ikke til hinder for, at parterne aftaler særlige lejereguleringsmekanismer.

Bestemmelsen i § 9, stk. 4, angiver blot nogle vilkår for sådanne særlige aftaler om anden lejeregulering.

De typiske reguleringsklausuler vedrører trappeleje, indeksregulering, fast procentregulering eller regulering efter lejers omsætning eller indtjening, men loven sætter i sig selv ingen grænser for, hvilke klausuler parterne kan aftale.

På denne baggrund kan parterne uden begrænsninger, bortset fra anden lovgivning, herunder især aftaleloven, gyldigt indgå bindende aftaler om andre reguleringsmekanismer end de i loven kendte.

Efter § 9, stk., 4, er det dog en betingelse, at det ved regneeksempler i lejeaftalen er angivet, hvorledes lejen i en mindst 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse må forventes at udvikle sig for hvert af årene i perioden.

Hensigten med bestemmelsen er at gøre komplicerede **reguleringsklausuler** så gennemskuelige for lejerens som muligt.

Det er ikke i bestemmelsen nærmere angivet, på hvilke vilkår regneeksempler skal opstilles bortset fra, at de skal være relevante.

Afgørelsen af om kravet er opfyldt må naturligvis træffes på grundlag af en konkret vurdering af indholdet i den enkelte lejeaftale.

Herudover bestemmer § 9, stk. 4, at det udtrykkeligt skal fremgå af lejeaftalen, såfremt regulering efter det lejedes værdi, jf. § 3, skal kunne foretages ved siden af regulering efter særlig reguleringsklausul.

Denne regel indebærer, at såfremt der aftales en særlig **reguleringsklausul**, kan der ikke sideløbende gennemføres lejeforhøjelse efter det lejedes værdi, medmindre dette udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen.

3.5 Lejeforhøjelse efter forbedring.

Ud over de ovenfor omtalte regler vedrørende lejens fastsættelse ved lejeaftalens indgåelse og regulering af lejen i lejeperioden, som ikke

vedrører konkrete ændringer af det lejede, findes der i lovgivningen regelsæt, som angiver, hvorledes forbedringer af det lejede giver sig udtryk i ændring af lejens størrelse.

Et centralt element i reglerne er sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse.

Udgangspunktet for sondringen er, at udgifter til vedligeholdelse, som påhviler udlejerens, skal afholdes af udlejerens, idet den leje, lejerne betaler, indeholder betaling for vedligeholdelse.

Udlejerens vedligeholdelsesudgifter kan således ikke overvæltes på lejerne i form af lejeforhøjelser.

Gennemføres derimod forbedringer, som udlejerens afholder udgiften til, kan sådanne forbedringer danne grundlag for forhøjelse af lejen i form af forbedringsforhøjelser.

Sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse bygger på det udgangspunkt, at foranstaltninger, som bringer brugs- og lejeværdien af det lejede op på et niveau, som ligger udover, hvad lejerne ifølge lovgivningen og kontraktsmæssigt har krav på, anses som forbedringer. Der ligger heri, at der ved forbedringen tilføres det lejede egenskaber, som det ikke havde før.

Dette udgangspunkt bevirker, at der i forbindelse med opgørelse af udgifter efter gennemførelse af forbedringsarbejder skal foretages fradrag for udgifter, som vedrører eller i øvrigt relaterer sig til vedligeholdelsesmæssige elementer i det samlede arbejde.

Heri ligger, at der foretages fradrag for de dele af arbejdet, som henregnes under vedligeholdelse, ligesom der fradrages beløb, som modsvarende den besparelse i fremtidige vedligeholdelsesudgifter, som forbedringen medfører.

I tilknytning til denne grundlæggende sontring er det i lovgivningen i forskellige relationer fastsat, at nærmere angivne arbejder anses som forbedringer.

Baggrunden for disse bestemmelser er især at undgå den tvivl, som efter det almindelige forbedringsbegreb i lovgivningen ville kunne opstå, samt at opnå, at visse arbejder, som efter forbedringsbegrebet anses som vedligeholdelse, defineres som forbedring.

Som eksempel på, hvorledes sontringen slår igennem ved konkrete forbedringsforhøjelser, kan nævnes udskiftning af eksisterende vinduer med ét lag glas til termovinduer.

I dette tilfælde er det klart, at udskiftningen alt andet lige indebærer en forbedring efter det lejeretlige forbedringsbegreb, idet en sådan udskiftning medfører besparelser på varmeudgiften og i øvrigt indebærer komfortmæssige fordele.

Den udgift, som er forbundet med det samlede arbejde, er imidlertid ikke nødvendigvis det korrekte udtryk for forbedringens værdi i lejeretlig forstand.

For det første repræsenterede de eksisterende vinduer en værdi, for hvilken der betales via lejen.

Som udtryk for denne værdi foretages et fradrag i den samlede udgift. Fradraget benævnes ofte som "kakkellovnsfradraget" med henvisning til fradrag for individuel varmeinstallation ved overgang til fælles varmforsyning.

Derudover betales der via lejen for vedligeholdelse af de eksisterende vinduer. Når disse ikke eksisterer længere, skal der heller ikke betales for vedligeholdelse, hvilket giver sig udtryk i en reduktion i de samlede udgifter svarende til værdien af den såkaldte "sparede fremtidige vedligeholdelse".

Denne reduktion modsvarer af den del af forbedringsforhøjelsen, som vedrører udlejerens fremtidige vedligeholdelse af termovinduerne.

Lejelovens regler om forbedringer omfatter såvel beboelseslejemål som erhvervslejemål, mens der i boligreguleringsloven findes bestemmelser om forbedringer, som alene vedrører beboelseslejemål i regulerede ejendomme. I gennemgangen må der derfor skelnes imellem beboelseslejemål i regulerede ejendomme og øvrige lejemål i uregulerede ejendomme.

Af betydning for gennemførelse af forbedringsforhøjelser er ligeledes, om gennemførelsen af forbedringen tager udgangspunkt i en parts lov-mæssige ret til at gennemføre forbedringer, eller om der foreligger en aftale imellem parterne om forbedringens gennemførelse.

3.5.1 Parternes ensidige forbedringer.

Den typiske situation i forbindelse med gennemførelse af forbedringsforhøjelser er, at forhøjelsen udspringer af en forbedring gennemført efter en ensidig beslutning truffet af udlejeren.

Som udgangspunkt har udlejeren i sin egenskab af ejer af ejendommen en eksklusiv ret til at foretage forbedringer af det lejede, og som følge deraf ret til at forhøje lejen.

I nogle mere afgrænsede tilfælde har lejereren imidlertid ligeledes ret til at forbedre det lejede. I denne relation gør spørgsmålet om udlejerens ret til at forhøje lejen for sådanne forbedringer sig gældende.

3.5.1.1 Udlejers ensidige forbedringer.

I lejeloven og især i boligreguleringsloven er fastsat en række bestemmelser, som vedrører de krav, der stilles til udlejeren i forbindelse med forbedringsarbejders gennemførelse. I visse situationer udgør disse regler vilkår for udlejeren for at kunne forlange en forbedringsforhøjelse.

I nærværende gennemgang vil disse bestemmelser ikke blive inddraget, idet gennemgangen alene knytter sig til de regler, som vedrører selve lejeforhøjelsen, der følger af forbedringen. Det forudsættes således, at udlejeren har iagttaget de regler, som betinger gennemførelse af forbedringsforhøjelser. Nærmere herom nedenfor.

Beregningen af forbedringsforhøjelser tager udgangspunkt i lejelovens § 58. Reglen finder ligeledes anvendelse i regulerede ejendomme, idet bestemmelsen i boligreguleringslovens § 27 om udlejers beregning af forbedringsforhøjelse henviser til lejelovens § 58.

Lejelovens § 58, stk. 1, angiver, at udlejeren efter forbedringens gennemførelse kan forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Bestemmelsen suppleres efter stk. 2, med, at lejeforhøjelsen som udgangspunkt skal kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Bestemmelsen angiver ikke nærmere, hvad der forstås med en "passende forrentning", men efter praksis tages udgangspunkt i det almindelige renteniveau - den effektive rente - på det tidspunkt, hvor

belåning ville kunne gennemføres. Dette vil typisk sige umiddelbart efter arbejdets afslutning.

Der kræves ingen umiddelbar sammenhæng imellem lejeforhøjelsens størrelse og den faktiske finansiering. Ej heller kræves, at den billigst mulige finansiering lægges til grund ved beregning af forbedringsforhøjelsen i tilfælde, hvor udlejer selv finansierer forbedringen.

Spørgsmålet er bl.a. relevant i forbindelse med finansiering af forbedringer med lån fra Grundejernes Investeringsfond, der typisk er en billigere finansieringsform end andre. Hvorvidt forbedringsforhøjelsen for arbejder, finansieret med sådanne midler, skal beregnes på grundlag af den faktiske rente på GI-lån, ses ikke at være afklaret.

Ved vurderingen af om forrentningen er passende, må der lægges vægt på, hvor stor ydelsen er på sædvanlige lån til finansiering af arbejder af den art, forbedringen omfatter.

Som beregningsgrundlag anvendes normalt sædvanlig realkreditbelåning.

I relation til beregning af afskrivning spiller belåningens løbetid en væsentlig rolle. Ved sædvanlig realkreditbelåning anvendes typisk 20 års eller 30 års løbetid, men også kortere afskrivningsperioder kan anvendes, når arbejdets art tilsiger dette.

Det er af betydning at bemærke, at forbedringsforhøjelser som hovedregel er permanente lejeforhøjelser, som fortsætter på det grundlag, de er beregnet, uanset efterfølgende ændringer såsom rentesvingninger.

Lejeforhøjelsens permanente karakter skal bl.a. ses i lyset af, at udlejer til stedse bevarer pligten til at vedligeholde og forny den pågældende indretning.

I en særlig relation anvendes tidsbegrænset lejeforhøjelse. Forholdet vedrører overgang til kollektiv varmemforsyning for ejendomme med centralvarme.

I sådanne tilfælde kan udlejer efter lejelovens § 61 forlange, at lejerne over en 10-årig periode godtgør de udgifter, som er forbundet med omlægningen med fradrag af besparelsen.

Besparelsen vedrører såvel sparet fremtidig vedligeholdelse som det tidligere omtalte "kakkelovnsfradrag".

Baggrunden for bestemmelsen er bl.a., at tilslutning af eksisterende centralvarmeanlæg til kollektiv varmforsyning ikke nødvendigvis indebærer en egentlig forøgelse af det lejedes værdi i lejelovens forstand.

I bestemmelsen benævnes lejeforhøjelsen som en godtgørelse, der i nogle henseender behandles anderledes end almindelige forbedringsforhøjelser.

Godtgørelsens beregning foretages i det væsentlige på samme måde som ved beregning af forbedringsforhøjelser efter lejelovens § 58. Ved beregningen anvendes normalt ydelsesprocenten på et 10-årigt realkreditlån.

3.5.1.2 Lejers ensidige forbedringer.

I en række tilfælde har lejeren under nærmere betingelser en egentlig ret til at gennemføre forbedringer i det lejede.

Sådanne rettigheder fremgår af lejelovens § 29 og omfatter sædvanlige installationer såsom termostatventiler, vandvarmere, brusekabiner, køleskabe, vaskemaskiner, tørretumblere, emhætter og lignende samt antenner.

Endvidere har lejere af beboelseslejemål ret til at installere hjælpemidler efter bestemmelserne i bistsandslovens § 59, stk. 1.

Herudover har lejere af en beboelseslejlighed en såkaldt råderet efter bestemmelsen i lejelovens § 62 a. Råderetten vedrører gennemførelse af forbedringer i det lejede såsom modernisering af køkken og badeværelse og indebærer, at lejeren har krav på godtgørelse for udgiften, som beregnes og nedskrives efter nærmere fastsatte regler.

Som supplement til råderetten indebærer bestemmelsen i lejelovens § 63 en mulighed for lejere til at indgå aftale med udlejeren om lejeren gennemførelse af forbedringer i det lejede med ret til godtgørelse ved fraflytning efter nærmere regler.

For forbedringer, som udføres efter lejelovens § 29 gælder, at forbedringen tilhører lejeren, og kan således medtages ved fraflytning. Udlejeren har i sådanne tilfælde krav på, at lejeren foretager retablering af det lejede.

I modsætning hertil gælder, at forbedringer, som gennemføres efter lejelovens §§ 62 a og 63, umiddelbart henhører under udlejerens ejendomsret og kan således ikke medtages af lejeren ved fraflytning.

Fælles for sådanne forbedringer gælder, at udlejerens ikke overfor den lejer, som har gennemført forbedringen, kan beregne en forbedringsforhøjelse.

For forbedringer efter lejelovens § 29 må formentlig gælde, at udlejerens, hvis lejerens ved fraflytning undlader at medtage forbedringen, og denne herefter indgår i udlejerens ejendom, kan forhøje lejen efter de sædvanlige regler om forbedringsforhøjelser.

Efter bestemmelsen i lejelovens § 62 a (råderetten) kan en lejer, som flytter ind i nedskrivningsperioden, vælge imellem enten at betale udlejerens den nedskrevne godtgørelse eller betale en sædvanlig forbedringsforhøjelse.

Ved genudlejning efter nedskrivningsperiodens udløb kan udlejerens beregne en forbedringsforhøjelse efter de sædvanlige regler.

Efter lejelovens § 63 kan udlejerens ved genudlejning vælge imellem at kræve en forbedringsforhøjelse eller kræve godtgørelsen betalt af den nye lejer.

3.5.2 Aftalte forbedringer.

Lejelovens § 58 er i modsætning til hovedparten af de øvrige centrale bestemmelser i loven ikke omfattet af en ufravigelighedsbestemmelse, som gør bestemmelsen præceptiv (ufravigelig) i forhold til aftaler, der stiller lejerens ringere end loven foreskriver.

Dette indebærer, at aftaler om gennemførelse af forbedringsarbejder og den lejeforhøjelse, der følger heraf, frit kan aftales imellem lejere og udlejer.

Det forudsættes i denne forbindelse, at de regler, som vedrører gennemførelse af forbedringer, er overholdt eller gyldigt fraviget i aftalen.

I denne relation behandles alene spørgsmålet om lejeforhøjelsens beregningsgrundlag.

Den typiske situation ved aftalte forbedringer er, at der er tale om forbedringer, som gennemføres af udlejer. Initiativet til forbedringens gennemførelse kan både være udlejerens og lejerens. Udgangspunktet er gerne, at udlejerens ikke er interesseret i at gennemføre den pågældende forbedring, medmindre lejeforhøjelsen aftales til et højere beløb end det, som kan opkræves efter lejelovens § 58.

En situation, hvor lejerne selv gennemfører de aftalte forbedringer, mens udgiften afholdes af udlejer, og lejeforhøjelsen er aftalt højere end efter sædvanlig beregning, er principielt ikke umulig, men næppe praktisk.

3.5.2.1 Udlejers aftalte forbedringer.

Af det ovenfor nævnte fremgår, at aftale imellem lejere og udlejer om forbedringsforhøjelsens størrelse som udgangspunkt kan indgås gyldigt og bindende.

Sådanne aftaler er som andre aftaler i sagens natur omfattet af **aftalelovens** regler, og kan tilsidesættes i medfør heraf.

For så vidt angår spørgsmålet om lejeforhøjelsens størrelse må der som udgangspunkt antages at være aftalefrihed både for regulerede og uregulerede ejendomme.

Virkningen af lovgivningens lejereguleringsregler begrænser imidlertid aftalefriheden, idet lejelovens regler om nedsættelse af lejen under henvisning til, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 49, ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Dette forhold bevirker, at nok kan en forbedringsforhøjelse frit aftales, men i det omfang, den samlede leje efter forhøjelsen væsentligt overstiger det lejedes værdi, vil lejeren kunne kræve lejen nedsat.

I regulerede ejendomme gør det samme forhold sig gældende, idet boligreguleringslovens § 5, stk. 1, antages ligeledes at gælde for aftaler, som indgås i lejeperioden. Efter denne bestemmelse kan lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det lejedes værdi. Bevirker aftalen, at lejen hermed bringes over det lejedes værdi, vil lejeren kunne kræve lejen nedsat.

I det omfang, aftalen kun indgås med nogle af ejendommens lejere, vil virkningen i uregulerede ejendomme formentlig være, at lejeforhøjelsen for de lejere, som ikke har tiltrådt aftalen, skal fastsættes efter lejelovens § 58, mens lejen for de lejere, som har tiltrådt aftalen, kan forhøjes efter aftalen dog med mulighed for nedsættelse til det lejedes værdi, jf. ovenfor.

I regulerede ejendomme vil bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, om "mere byrdefulde vilkår" formentlig være til hinder for, at nogle lejere betaler en højere lejeforhøjelse end andre lejere for den samme forbedring. Bestemmelsen bevirker efter retspraksis, at lejefor-

højeisen vil blive nedsat, så alle lejere betaler en lejeforhøjelse efter de sædvanlige regler.

Som undtagelse til ovennævnte hovedregler er der i lejelovens § 62 b indført en bestemmelse, hvorefter udlejeren og lejereren af en beboelseslejlighed under nærmere angivne betingelser kan indgå aftale om gennemførelse af forbedringer i det lejede mod en aftalt lejeforhøjelse, som ikke efterfølgende kan tilsidesættes af huslejenævn eller boligret.

Det fremgår af lejelovens § 47, stk. 1, litra b, og boligreguleringslovens § 5, stk. 2, litra b, at der ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal ses bort fra lejeforhøjelse og forbedringer, som er gennemført efter lejelovens § 62 b.

Ligeledes er lejemål, som er forbedret efter denne bestemmelse, i begge love undtaget fra sammenligningsgrundlaget, når det lejedes værdi for andre lejemål skal vurderes.

Reglen knytter sig til det pågældende lejeforhold og fastsætter således, at aftalen kun får virkning i den periode, hvor lejeforholdet består imellem de parter, som har indgået aftalen om forbedringen. Heraf følger, at en ny lejer efter genudlejning ikke er afskåret fra at indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens beregning for huslejenævn og boligret og kræve nedsættelse, hvis lejeforhøjelsen overstiger det beløb, som kan opkræves efter de sædvanlige regler.

BILAG 4

Drift og vedligeholdelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1996.

4. Drift og vedligeholdelse.

4.1 Indledning.

I dette afsnit redegøres for det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb samt forholdet til beslægtede lejeretlige begreber.

Herefter redegøres for sondringen imellem indvendig og udvendig vedligeholdelse samt for de bestemmelser i lejelovgivningen, som regulerer forholdene omkring vedligeholdelse i udlejningsejendomme.

Gennemgangen omfatter såvel de generelle regler efter lejeloven, der omfatter både beboelseslejemål og erhvervslejemål, som de særlige regler efter boligreguleringsloven, der alene gælder for de ejendomme, som er omfattet af denne lov.

Endvidere gennemgås de bestemmelser i lejelovgivningen, som kan bringes i anvendelse over for en parts manglende opfyldelse af vedligeholdelsespligten.

Afslutningsvis redegøres for de særlige forhold, som gælder for vedligeholdelse af almennyttige boliger, herunder de særlige regler om vedligeholdelse i boligbyggeriloven, som gælder forud for de almindelige regler i lejeloven.

4.2 Vedligeholdelsesbegrebet.

Det lejeretlige vedligeholdelsesbegreb er ikke defineret i loven, men loven tager udgangspunkt i sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse. Herom henvises nærmere til afsnit 3.5.

Efter denne sontring betragtes de arbejder, som udlejerer gennemfører med henblik på at opretholde den tilstand, som lejerne efter lejeaftalen og lovgivningen har krav på, som vedligeholdelse.

Vedligeholdelse i lejeretlig forstand kan således udtrykkes som de arbejder, der sletter sporene efter slid og ælde samt skader.

Sondringen bygger på den forudsætning, at der kun findes enten vedligeholdelsesarbejder eller forbedringsarbejder, og at ethvert arbejde derfor enten er et forbedringsarbejde eller et vedligeholdelsesarbejde eller kan opdeles i en vedligeholdelsesdel og en forbedringsdel.

Vedligeholdelse omfatter således såvel den løbende vedligeholdelse som udskiftning af nedslidte eller beskadigede dele af ejendommen.

Der har igennem tiden været anvendt en række forskellige begreber til beskrivelse af vedligeholdelsesarbejder såsom opretning, fornyelse og istandsættelse.

Fælles for disse begreber er, at de alle helt eller delvis udgør underbegreber til vedligeholdelse og er karakteriseret ved den måde, hvorpå de gennemføres.

Opretning beskriver - som et ikke særligt veldefineret begreb - typisk et større samlet arbejde, som omfatter de vedligeholdelsesarbejder, der igennem en periode ikke er blevet udført. Opretning gennemføres ofte i tilknytning til egentlige forbedringsarbejder.

Fornyelse omfatter udskiftning af bestanddele, der ikke længere ved løbende vedligeholdelse kan holdes på et acceptabelt niveau, mens istandsættelse typisk anvendes om vedligeholdelsesarbejder i det lejede, herunder udbedring af mangler, der udføres i forbindelse med lejers fraflytning.

Som typiske vedligeholdelsesarbejder kan nævnes tagudskiftning, vinduesudskiftning og facaderenovering.

Vedligeholdelsesarbejder er nært beslægtet med renholdelse, idet visse renholdelsesarbejder, uanset de indgår som et led i ejendommens drift, ville kunne anses som en del af den løbende vedligeholdelse. Overgangen imellem vedligeholdelse og renholdelse er således glidende.

I lejeretlig henseende sondres imellem renholdelse og vedligeholdelse, idet renholdelsesudgifter ikke kan afholdes over vedligeholdelseskontoen.

Vedligeholdelsesbegrebet dækker endvidere i lejeretlig henseende over henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Efter lejelovens § 21 omfatter indvendig vedligeholdelse maling, hvidtning og tapetsering i lejligheden. Lakering af gulve henhører formentlig under den indvendige vedligeholdelse.

Udvendig vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse, uanset om det foregår i eller uden for lejligheden.

Efter lejelovens § 24 kan lovens regler om vedligeholdelse fraviges - også til skade for lejeren - ved aftale om, at lejeren i større eller mindre omfang overtager pligten til vedligeholdelse.

4.3 Indvendig vedligeholdelse.

Efter lejelovens system påhviler den indvendige vedligeholdelse udlejeren.

Dette bevirker, at medmindre det er aftalt, at lejeren forestår den indvendige vedligeholdelse, skal udlejeren for rene beboelseslejligheder efter lejelovens § 22 på en konto for lejligheden afsætte et fast årligt beløb til lejlighedens indvendige vedligeholdelse.

Beløbet udgør i 1994-niveau 29 kr. pr. m² og reguleres årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent, jf. lov om en satsreguleringsprocent.

Beløbet kan opkræves over lejen og indgår i regulerede ejendomme som et element i den omkostningsbestemte husleje.

I det omfang lejeren har overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse nedsættes beløbet forholdsmæssigt.

Udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden indvendig anses for opfyldt, når det afsatte beløb er anvendt.

En negativ saldo, som opstår, fordi vedligeholdelsesudgifterne overstiger afsætningen, kan ikke overføres til næste regnskabsår, men kontoen nulstilles ved regnskabsårets udløb.

Har lejeren helt overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal der ikke føres en konto for lejlighedens indvendige vedligeholdelse.

I større udlejningsejendomme - i hvert fald i København - er det typisk udlejeren, der har den indvendige vedligeholdelsespligt for beboelseslejlighederne og dermed afsætter vedligeholdelsesbeløb på lejlighedernes vedligeholdelseskonti.

I mindre ejendomme, herunder især i én- og tofamiliehuse, ligesom i **erhvervslejemål**, er det ganske udbredt, at lejeren har vedligeholdelsespligten.

I relation til den indvendige vedligeholdelseskonto hersker blandt mange lejere den misforståelse, at beløb, som er afsat på kontoen, tilhører lejeren.

Dette er imidlertid ikke tilfældet, idet der er tale om, at udlejeren afsætter beløb af lejeindtægten til opfyldelse af udlejerens vedligeholdelsespligt.

Lejeren kan kræve, at udlejeren opfylder vedligeholdelsespligten, men beløbet på kontoen tilhører udlejeren.

Udlejeren kan således beslutte, hvordan vedligeholdelsen skal gennemføres, herunder om lejeren selv kan udføre vedligeholdelsesarbejderne, eller om der skal anvendes faglærte håndværkere og i givet fald hvilke.

Lejeren har således ikke krav på, at udlejeren refunderer udgifter til indvendig vedligeholdelse, som lejeren har udført, medmindre dette er aftalt.

I mange ejendomme er det dog praksis, at lejerne udfører indvendig vedligeholdelse og får refunderet de udgifter, som lejerne afholder til indvendig vedligeholdelse efter forudgående aftale.

Efter lejelovens § 23, stk. 2, kan lejeren kræve, at det beløb på vedligeholdelseskontoen, som overstiger de seneste 3 års afsætning, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden.

Det er dog en forudsætning for denne ret, at lejlighedens indvendige vedligeholdelsesstand er god.

Ordningen er tænkt anvendt på vedligeholdelsesarbejder, der ikke umiddelbart henhører under den løbende vedligeholdelse, som kan afholdes over den udvendige vedligeholdelseskonto. Det udelukker ikke ordningens anvendelse, at der i arbejdet indgår mindre elementer af forbedring.

Som typiske eksempler på arbejder, der er omfattet af ordningen, kan nævnes istandsættelse af køkken og bad.

4.4 Udvendig vedligeholdelse.

Efter lejelovens system påhviler den udvendige vedligeholdelse - det vil sige al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning og tapetsering - udlejeren, jf. § 19. Dog skal lejeren efter § 20 vedligeholde låse og nøgler.

Lejeloven indeholder ikke yderligere regler om udvendig vedligeholdelse.

I boligreguleringsloven findes derimod en række yderligere regler bl.a. om konti for udvendig vedligeholdelse.

Reglerne gælder for private udlejningsejendomme med beboelseslejemål, medmindre der er tale om ejendomme med færre end 7 beboelseslejemål (små-ejendomme) eller ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1.1.1980 anvendtes til andet end beboelse.

Efter lovens §§ 18 og 18 b skal der for ejendomme, der er omfattet af lovens kapitel II-IV afsættes beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

§ 18-kontoen vedrører alene regnskabsmæssig afsætning og indebærer således ikke, at udlejeren skal holde de afsatte midler adskilt fra sin øvrige formue. Der tilskrives ikke kontoen renter.

Efter § 18 afsættes (1994-niveau) 44 kr. pr. m² bruttoetageareal for ejendomme taget i brug før 1964 og 37 kr. pr. m² bruttoetageareal for ejendomme taget i brug senere.

Til dette beløb lægges 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 1994 efter den nu ophævede ordning med henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer. For ejendomme, der ikke har en konto efter § 18 b, tillægges 2/3 af det tidligere henlæggelsesbeløb.

Det samlede beløb udgør ejendommens afsætningsbeløb efter boligreguleringslovens § 18. Beløbet reguleres årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent.

§ 18 b-kontoen er en bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond, og ordningen indebærer, at udlejeren skal indbetale de årlige afsætningsbeløb til fonden. Rente tilskrives kontoen.

§ 18 b omfatter alene ejendomme, der er taget i brug før 1970. For disse ejendomme skal der årligt afsættes (1994-niveau) 27,50 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Til beløbet lægges 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 1994.

Det samlede beløb udgør ejendommens grundbeløb til binding i Grundejernes Investeringsfond.

Beløbet forhøjes med 4 kr. pr. m² i hvert af årene 1995, 1996 og 1997, og det samlede beløb reguleres årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent.

Det er uafklaret, hvorvidt det er en betingelse for, at den fulde forhøjelse kan opkræves, at den gældende lejelovs § 20 om fordeling af vedligeholdelsespligten imellem lejer og udlejer indføres i lejeforholdet.

Efter § 18 b, stk. 7, kan huslejenævnet på beboerrepræsentanternes eller lejernes anmodning nedsætte beløbet i en periode på indtil 5 år, bl.a. hvis der på kontoen henstår beløb svarende til de seneste 5 års afsætning bortset fra beløb, som afsættes efter § 18 d, stk. 1, eller hvis ejendommen vedligeholdelsesstand tilsiger, at der ikke i perioden er behov for større beløb. Beløbet kan dog ikke nedsættes til mindre end 15 kr. pr. m².

Efter § 18 d kan bindingsbeløbet efter nærmere regler forhøjes til dækning af udgifter i henhold til en vedtagen 5-årig vedligeholdelsesplan.

Fælles for de to vedligeholdelseskonti gælder, at der kun afsættes beløb for ejendomme med beboelseslejligheder. Afsætning sker for hele ejendommen, det vil sige inklusive lokaler, som anvendes til andet end beboelse, medmindre Grundejernes Investeringsfond for så vidt angår § 18 b-**afsætning** har fritaget denne del af ejendommen for afsætning.

På kontiene fradrages efter bestemmelsen § 19 beløb til dækning af vedligeholdelsesudgifter samt til brandsikring. Herudover kan der efter aftale med beboerrepræsentanterne fratrækkes beløb, der er afholdt til forbedring, isolering o.lign.

I det omfang de pågældende arbejder finansieres med lån, kan ydelserne fradrages på kontoen, efterhånden som disse betales.

Udlejeren skal udarbejde særskilt årsregnskab for hver vedligeholdelseskonto. En negativ saldo overføres til næste årsregnskab.

Efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 22 b, stk. 4, er det en betingelse for udbetaling fra § 18 b-kontoen, at § 18-kontoen er opbrugt.

Dette bevirker, at de to konti i praksis fungerer som "forbundne kar" idet der først kan ske udbetaling fra bindingskontoen, når årets afsætning på § 18-kontoen samt en eventuel positiv saldo er opbrugt.

Fremgangsmåden er således, at udlejeren, når årsregnskabet for vedligeholdelse er aflagt, først fratrækker udgifterne i årets samlede afsætningsbeløb efter § 18. Kan udgifterne ikke dækkes af årets afsætning, fratrækkes yderligere udgifter i en eventuel positiv saldo på § 18-kontoen.

Er der herefter fortsat yderligere udækkede vedligeholdelsesudgifter, eller er saldoen på § 18-kontoen allerede negativ, fratrækkes udgifterne i årets samlede bindingsbeløb efter § 18 b.

For yderligere vedligeholdelsesudgifter kan der herefter ske udbetaling fra § 18 b-kontoen. Er saldoen på § 18 b-kontoen allerede negativ trækkes beløbet fra og forøger dermed den fremtidige mod-regningsadgang.

Vedligeholdelseskontiene følger ved ejerskifte ejendommen.

Forrentning af indestående på bindingskontoen tilskrives kontoen.

I modsætning til den indvendige vedligeholdelseskonto er udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt ikke begrænset af kontienes eventuelle udvisende. Pligten til vedligeholdelse relaterer sig alene til ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til lovens og aftalens krav.

Beløbene kan opkræves over lejen som et element i den omkostningsbestemte husleje. Selv om afsætning som nævnt sker for hele ejendommen, kan de pågældende afsætningsbeløb ikke afkræves andre lejere end lejere af beboelseslejemål

Pr. 31.12.1994 kunne det samlede positive bindingsbeløb opgøres til ca. 850 mill. kr. mens det samlede negative bindingsbeløb udgjorde ca. 4.745 mill. kr.

4.5 Sanktioner ved manglende vedligeholdelse.

Lejelovgivningen indeholder en række regler, som kan bringes i anvendelse over for den part, som ikke overholder pligten til vedligeholdelse.

Reglerne vedrører både sanktioner over for lejere og over for udlejere, som ikke overholder vedligeholdelsespligten.

For så vidt angår sanktionerne over for udlejerens manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten, gælder der særlige regler for ejendomme, som er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IVA.

Vurderingen af om lejerens vedligeholdelsespligt er overholdt ved fraflytning tager udgangspunkt i lejemålets tilstand på tidspunktet for lejers overtagelse af lejemålet.

Det kan imidlertid være vanskeligt at bevise lejemålets tilstand ved overtagelsen efter en længere lejeperiode.

For at begrænse sådanne problemer foretages ofte især i erhvervs-lejeforhold en tilstandsregistrering på overtagelsestidspunktet.

4.5.1 Sanktioner over for lejere.

Udlejeren kan i princippet anlægge sag med henblik på at få dom for, at nærmere angivne vedligeholdelsesarbejder skal udføres, eller for at få nedlagt forbud imod en nærmere angiven adfærd fra lejerens side. Disse beføjelser fremgår ikke af lejeloven, men følger af lejerens forpligtelser i henhold til kontraktsforholdet.

I praksis fremsætter udlejeren oftest først eventuelle krav ved lejeforholdets ophør.

Såfremt en lejer ikke overholder pligten til at vedligeholde det lejede, kan udlejeren i visse tilfælde opsiges lejeaftalen efter bestemmelsen i lejelovens § 83 litra e, som omhandler manglende "iagttagelse af god skik og orden".

Udlejeren kan endvidere i lejeperioden og efter dennes udløb udføre vedligeholdelsesarbejder for lejerens regning.

I særlig grove tilfælde kan udlejeren ophæve lejeforholdet efter bestemmelserne herom i lejelovens § 93.

Når udlejeren som følge af lejerens manglende opfyldelse af vedligeholdelsespligten eventuelt får et krav imod lejerens, kan udlejeren foretage modregning i depositum. Modregning sker typisk efter lejerens fraflytning.

I ejendomme, som er beliggende i kommuner med huslejenævn, afgøres uenighed om lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde efter boligreguleringslovens § 21 af huslejenævnet.

Huslejenævnet kan give lejerens påbud om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder, men overholdes påbuddet ikke, må udlejeren anlægge sag ved boligretten om tvangsfuldbyrdelse, jf. ovenfor.

4.5.2 Sanktioner over for udlejeren.

Efter lovgivningen kan lejerens vælge imellem at anvende lovens regler om mangler eller søge vedligeholdelsen udført ved påbud fra huslejenævnet.

Efter reglerne om mangler i lejelovens kapitel III, herunder især § 11, kan lejerer gøre mangelsbeføjelserne gældende over for udlejer, når betingelserne herfor er tilstede.

Disse beføjelser omfatter krav om forholdsmæssigt afslag i lejen, afhjælpning af mangler for udlejerens regning og ophævelse af lejeaftalen med eventuelt krav om erstatning. Sager vedrørende mangler rejses for boligretten.

4.5.2.1 Vedligeholdelsespåbud i uregulerede ejendomme.

Lejerer har samme adgang som udlejer til at anlægge sag ved boligretten med henblik på at få dom for, at nærmere angivne vedligeholdelsesarbejder udføres.

4.5.2.2 Vedligeholdelsespåbud i regulerede ejendomme.

Efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, kan huslejenævnet pålægge en udlejer at lade bestemte vedligeholdelsesarbejder udføre. Nævnet kan fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en frist for de enkelte arbejders udførelse.

Det er en forudsætning for at bruge bestemmelsen, at lejerne har rettet henvendelse til udlejer med henblik på at få gennemført bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for en rimelig frist.

Hvis udlejer ikke efterkommer lejernes begæring, må lejerne indbringe sagen for huslejenævnet, således at nævnet kan afgøre, om § 22, stk. 3, skal bringes i anvendelse.

Huslejenævnene i København har oplyst, at ud af de ca. 3.000 sager, der er behandlet i 1994, vedrørte 299 arbejder omfattet af boligreguleringslovens § 22, stk. 3. Der føres ikke statistik over udfaldet af de indbragte sager. Ankenævnet har dog i 1994 truffet afgørelse i 58 sager vedrørende boligreguleringslovens § 22, stk. 3. Ankenævnet fører ikke statistik over indkomne sager.

Nævnet har mulighed for samtidig i sin afgørelse efter § 22, stk. 3, at træffe beslutning om, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt den fastsatte frist ikke overholdes.

Huslejenævnet skal ikke fastsætte værdien af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, men det forudsættes, at nævnet anslår en værdi for lejer af de pågældende arbejder, som lægges til grund ved fastlæggelsen af lejenedsættelsen.

Det skal fremgå af huslejenævnets afgørelse, i hvilke lejemål lejen skal nedsættes og med hvor store beløb.

Hensigten med bestemmelsen er at motivere de udlejere, som huslejenævnet påbyder at gennemføre vedligeholdelsesarbejder, til at gennemføre arbejderne inden fristens udløb og dermed hurtigst muligt at sikre lejerne den fysiske tilstand af ejendommen og det lejede, som de efter kontraktforholdet har krav på.

Bestemmelsen er et supplement til lejelovens regler om mangler, hvorefter boligretten kan fastsætte et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren.

Den af huslejenævnet besluttede lejenedsættelse får virkning fra udløbet af den fastsatte frist for arbejdernes gennemførelse i de lejemål, der er omfattet af nævnsafgørelsen.

Det er ikke i loven pålagt udlejeren at gøre lejerne opmærksomme på lejereduktionen. Lejerne må derfor selv sørge for at betale den lavere leje, som nævnet har fastsat.

Beslutningen om lejenedsættelse gælder, indtil arbejdet er udført, eller Grundejernenes Investeringsfond træffer beslutning om at lade arbejderne gennemføre for udlejerens regning, eller ejendommen kommer under tvangsadministration, jf. nedenfor i pkt. 4.5.2.3. og 4.5.2.4.

4.5.2.3 Tvangsgennemførelse ved Grundejernenes Investeringsfond i regulerede ejendomme.

Lejerne har efter boligreguleringslovens § 60 mulighed for at få Grundejernenes Investeringsfond til at lade renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder gennemføre for udlejerens regning.

Grundejernenes Investeringsfond har dog kun mulighed for at imødekomme lejernes begæring, såfremt huslejenævnet har fastsat en frist for arbejdernes gennemførelse, og udlejeren ikke har overholdt denne frist.

Inden tvangsgennemførelse ved Grundejernenes Investeringsfond kan komme på tale, er det således en forudsætning, at lejerne har udnyttet deres klagemuligheder til huslejenævnet.

Bestemmelsen er fakultativ, således at Grundejernenes Investeringsfond selv afgør, om arbejderne skal gennemføres, eller lejernes begæring afslås. Til brug for denne afgørelse kan Grundejernenes Investeringsfond

foretage besigtigelse af ejendommen samt gennemføre en forundersøgelse af arbejdets omfang og forholdene på ejendommen i øvrigt.

Grundejernes Investeringsfonds ret til at lade arbejderne udføre gælder, selvom udlejerens har indbragt huslejenævnets afgørelse, herunder tidsfristen for arbejdernes gennemførelse, for boligretten.

De udlæg, som Grundejernes Investeringsfond har haft til forundersøgelser m.v. og arbejdernes gennemførelse, forrentes med samme procentsats, som lån der ydes udlejerens af Grundejernes Investeringsfond, jf. nedenfor under b).

Grundejernes Investeringsfond har forskellige muligheder for at få gennemført arbejderne:

a) Udlejerens kan deponere et beløb, der svarer til de stipulerede udlæg, eller efter aftale med Grundejernes Investeringsfond stille sikkerhed for beløbets betaling, hvis udlejerens bestrider, at Grundejernes Investeringsfond har været berettiget til at gennemføre arbejderne, eller bestrider udgifternes størrelse og rimelighed.

Dette indebærer, at udlejerens selv forestår udførelsen af de påbudte arbejder efter aftale med Grundejernes Investeringsfond, således at Grundejernes Investeringsfond fører kontrol med arbejdets udførelse og kvalitet og tillader frigivelse af deponerede beløb i takt med arbejdernes gennemførelse.

Ifølge Grundejernes Investeringsfonds årsberetning fra 1993/94 anvendes i langt den største del - nemlig 147 ud af 175 - af de sager, der er afsluttet i 1993/94, den fremgangsmåde, at ejeren selv gennemfører de påbudte arbejder. I de sager, der er afsluttet i 1993/94, er arbejdet i 99 sager øst for Storebælt og i 48 sager vest for Storebælt udført af udlejerens.

b) Grundejernes Investeringsfond kan yde udlejerens et lån til finansiering af de afholdte udgifter. Lånet skal have tinglyst pant i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter. Herved undgås i de fleste tilfælde, at lånet slettes på en evt. tvangsauktion over ejendommen, idet det efter tinglysning ikke indgår i den almindelige prioritetsrække.

Lånet kan højst have en løbetid på 10 år og en forrentning, der svarer til renten på et kontantlån i et realkreditinstitut med samme løbetid. Herudover kan Grundejernes Investeringsfond opkræve et administrationsbidrag, der svarer til det bidrag, der af et realkreditinstitut kunne opkræves for et tilsvarende lån.

Bestemmelsen forudsætter, at ejeren vil medvirke ved låneoptagelsen ved at tillade belåning af ejendommen.

c) Endelig har Grundejernes Investeringsfond mulighed for at få dækket sine udlæg med påløbne renter og omkostninger dækket ved at træffe beslutning om, at indtil halvdelen af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil dækning er opnået.

Grundejernes Investeringsfond skal tinglyse en sådan beslutning på ejendommen. Beslutningen er gyldig såvel i forhold til udlejer og lejere som i forhold til tredjemand.

Hvis Grundejernes Investeringsfond har truffet og tinglyst beslutning herom på ejendommen, skal den underrette lejerne om, at leje kun med frigørende virkning kan betales til Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond skal videresende den overskydende del af lejeindtægten til udlejer.

Denne mulighed for at få dækket Grundejernes Investeringsfonds udlæg medfører, at der kan gå lang tid, før udlægget er dækket.

Samtidig kan denne løsning stille udlejer i en økonomisk vanskelig situation, idet den del af lejeindtægten, som udlejer kan råde over, ofte ikke vil være tilstrækkelig til også at betale prioritetsydelse med den virkning, at pantaverne ved misligholdelse af lånene kan begære tvangsauktion over ejendommen.

Bestemmelsen har derfor formentlig virkning som et incitament for udlejer til at indgå en frivillig ordning med Grundejernes Investeringsfond.

Dette støttes af Grundejernes Investeringsfonds årsberetning 1993/94, hvoraf det fremgår, at Grundejernes Investeringsfond kun i 16 pct. af de i året af sluttede sager - nemlig 28 ud af 175 - selv udførte arbejderne. Det skete i 16 ejendomme øst for Storebælt og i 12 vest for Storebælt. 23 af de 28 sager vedrørte udgifter på mindre end 50.000 kr. pr. sag. Grundejernes Investeringsfond har ikke i perioden afslået at udføre arbejder på grund af en ejendoms økonomi.

Det fremgår ikke af Grundejernes Investeringsfonds årsberetning, i hvilket omfang ejere af ejendomme, hvor Grundejernes Investeringsfond tidligere på lejernes begæring har gennemført vedligeholdelsesarbejder, på ny bliver underlagt tvangsgennemførelse ved Grundejernes Investeringsfond.

4.5.2.4 Tvangsadministration.

Reglerne om tvangsadministration findes i lov nr. 610 af 12.12.1984 om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Tvangsadministration er et relativt intensivt indgreb over for udlejeren, idet udlejeren herved midlertidigt fratages retten til at udøve sine ejerrettigheder over ejendommen, herunder oppebære lejeindtægten.

Som følge heraf kræves en række betingelser opfyldt, for at der kan træffes beslutning om tvangsadministration.

Reglerne gælder for alle udlejningsejendomme, hvor mindst 2 lejligheder er udlejet helt eller delvist til beboelse.

Der anvendes her samme ejendomsbegreb som i boligreguleringsloven. Flere ejerlejligheder med samme ejer og under samme ejerforening anses således som én ejendom. Det samme gælder flere ejendomme ejet af samme ejer og opført kontinuerligt som én bebyggelse med fælles friarealer eller driftsfællesskab. Ligeledes anses flere ejendomme, der er samvurderet eller samnoteret i tingbogen som én ejendom.

Bestemmelserne gælder både i kommuner med og uden huslejeregulering efter boligreguleringslovens bestemmelser.

Alle afgørelser om tvangsadministration skal meddeles Bygge- og Boligstyrelsen med henblik på udpegning af tvangsadministrator, jf. nedenfor under pkt. 4.5.2.4.2.

Hensigten med bestemmelserne om tvangsadministration er at sikre gennemførelsen af bestemte arbejder, som fremgår af beslutningen om tvangsadministration. Bestemmelserne er således ikke "straffebestemmelser".

4.5.2.4.1 Beslutning om tvangsadministration.

4.5.2.4.1.1 Regulerede kommuner.

I kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kap. II-V gælder, er det huslejenævnet, der træffer afgørelse om tvangsadministration. Afgørelsen kan kun træffes på begæring af beboerrepræsentanterne - i ejendomme med beboerrepræsentation - eller et flertal af lejerne. Et flertal af lejerne kan formentlig altid begære tvangsadministration, uanset om der i ejendommen er beboerrepræsentation.

For at huslejenævnet kan træffe afgørelse om tvangsadministration, skal en række betingelser være opfyldt:

a) Som nævnt i det foregående er tvangsadministrationen det mest indgribende middel til at få gennemført arbejder på en udlejningsejendom. Forud herfor skal være gået, at lejerne har rettet henvendelse til udlejerens regning for at få udført renholdelses-, vedligeholdelses- eller igangsatte forbedringsarbejder inden for en rimelig frist.

Hvis udlejerens regning ikke udføres, kan lejerne gå til huslejenævnet med krav om, at nævnet pålægger udlejerens regning at gennemføre bestemte arbejder inden for en bestemt frist.

Den frist, som huslejenævnet har sat for gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder efter boligreguleringslovens §§ 22, 27 eller 27 a, skal være overskredet.

b) Hvis fristen er overskredet, skal lejerne rette henvendelse til Grundejernes Investeringsfond for at få Grundejernes Investeringsfond til på udlejerens regning at gennemføre arbejderne.

Grundejernes Investeringsfond skal herefter tage stilling til, om man vil gennemføre arbejderne eller afslå anmodningen på grund af ejendommens særlige forhold.

Forudsætningen for, at nævnet kan træffe beslutning om tvangsadministration er, at Grundejernes Investeringsfond enten 2 gange tidligere eller én gang inden for de sidste 2 år har ladet udføre vedligeholdelsesarbejder efter boligreguleringslovens § 60 for udlejerens regning.

c) Der kan ligeledes træffes beslutning om tvangsadministration, selv om Grundejernes Investeringsfond ikke har gennemført arbejder for udlejerens regning, hvis Grundejernes Investeringsfond på grund af ejendommens særlige forhold har fundet ikke at kunne påtage sig at udføre de arbejder, som er pålagt af huslejenævnet, og for hvilke fristen for gennemførelse er overskredet.

Begrundelsen for denne bestemmelse er, at der i de tilfælde, hvor Grundejernes Investeringsfond har afslået at gennemføre påbudte arbejder på en ejendom, ellers ikke ville kunne iværksættes tvangsadministration, fordi betingelsen under b) ikke var opfyldt.

Grundejernes Investeringsfond skal i disse tilfælde give meddelelse til huslejenævnet om, at Grundejernes Investeringsfond ikke kan påtage sig at udføre de pågældende arbejder. Huslejenævnet skal herefter

inden 8 dage træffe afgørelse om, at ejendommen skal tvangsadministreres.

Bestemmelsen forudsætter ikke, at der som i almindelige huslejenævnsager foretages en høring af sagens parter, før afgørelsen træffes. Dette vil typisk ikke kunne nås inden for fristen på 8 dage.

De oven for nævnte betingelser forudsætter, at der ikke alene er tale om grov og langvarig forsømmelse af udlejerens vedligeholdelsespligt, men tillige at tvangsadministrationen må forventes at kunne skabe en bedre vedligeholdelsestilstand.

Det er uafklaret, om individuelle mangler i de enkelte lejemål kan begrunde, at der træffes afgørelse om tvangsadministration.

Bestemmelserne er efter bemærkningerne til lovforslaget kun tænkt anvendt i begrænset omfang, nemlig over for særligt forsømmelige udlejere. Det må derfor antagelig kræves, at misligholdelsen af ejendommen er så grov, at lejerne har et klart krav på at få bragt den uholdbare situation til ophør. Tvangsadministration vil således næppe kunne udløses af enkeltstående forsømmelser. Huslejenævnet må ved sin afgørelse af, om der skal træffes beslutning om tvangsadministration, lægge vægt på, om tvangsadministration er en hensigtsmæssig måde at sikre lejerne en bedre vedligeholdelse på.

Hvis huslejenævnet træffer beslutning om tvangsadministration, skal nævnet lade beslutningen tinglyse på ejendommen.

Der er siden lovens ikrafttræden i 1981 i ca. 110 tilfælde truffet beslutning om tvangsadministration. De fleste beslutninger er truffet i 1980'erne, mens der i 1993 og 1994 kun er truffet én beslutning om tvangsadministration hvert år. Alle beslutninger om tvangsadministration er truffet af huslejenævn (og ikke ved dom, jf. næste afsnit), primært i Hovedstadsområdet.

4.5.2.4.1.2 Uregulerede kommuner.

I kommuner, hvor reglerne i boligreguleringslovens kap. II-V ikke gælder, er det boligretten, der ved dom træffer beslutning om tvangsadministration.

Boligretten kan kun træffe afgørelse om tvangsadministration, hvis beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har anlagt sag mod udlejeren med påstand herom.

Som i de regulerede kommuner gælder det, at lejerne først må rette henvendelse til udlejeren med henblik på at få gennemført bestemte vedligeholdelsesarbejder eller påbegyndte forbedringsarbejder inden for en rimelig frist.

For at boligretten kan træffe afgørelse om tvangsadministration, skal følgende betingelser være opfyldt:

a) Udlejeren skal 2 gange tidligere være dømt til at lade udføre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Dette forudsætter, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne allerede 2 gange har gennemført boligretssager mod udlejeren på grund af udlejers forsømmelighed i relation til overholdelse af vedligeholdelsespligten.

b) Udlejeren skal have undladt hurtigst muligt at **påbegynde** og gennemføre de arbejder, som boligretten har dømt udlejeren til at gennemføre.

c) Ejendommen skal på ny være mangelfuld på det tidspunkt, hvor der begæres tvangsadministration. Der stilles her samme krav til ejerens forsømmelse af sine pligter som i regulerede kommuner, dvs. at der skal være tale om grov og langvarig forsømmelse af vedligeholdelsespligten.

Der henvises herom til det ovenfor under pkt. 4.5.2.4.1.1. anførte.

Betingelserne for at træffe beslutning om tvangsadministration i uregulerede kommuner er svære at opfylde, dels fordi der skal foreligge 2 domme, hvor udlejeren er dømt til at foretage vedligeholdelse, dels fordi lejerne skal anlægge alle sager mod udlejeren med de omkostninger, dette kan indebære.

Der er da heller ikke siden lovens ikrafttræden i 1981 afsagt domme om tvangsadministration af udlejningsejendomme i uregulerede kommuner.

Det er uafklaret, om individuelle mangler i de enkelte lejemål kan begrunde, at der træffes afgørelse om tvangsadministration.

Når der er afsagt dom om tvangsadministration, skal kommunalbestyrelsen sørge for, at dommen bliver tinglyst på ejendommen.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere sørge for, at ejendommen bliver gennemgået teknisk med henblik på fastlæggelse af omfanget af de arbejder, der skal udføres i overensstemmelse med dommen, og omkostningerne herved.

4.5.2.4.2 Udpegning af administrator m.v.

Bygge- og Boligstyrelsen udpeger administrator både i regulerede og uregulerede kommuner.

Administrator kan antage sagkyndig bistand til nøjere at vurdere omfanget af de påbudte arbejder og omkostningerne ved gennemførelsen heraf.

Administrator kan også indgå aftale med udlejerens om, at denne selv forestår udførelsen af de påbudte arbejder, hvis formodningen er for, at dette sikrer lejerne en hurtigere gennemførelse af arbejderne. Udlejeren skal dog stille betryggende sikkerhed for arbejdernes gennemførelse, og beboerrepræsentanterne skal tiltræde aftalen.

Hvis ejendommen ikke er omfattet af en godkendt saneringsplan eller af en beslutning efter byfornyelsesloven eller boligtilsynsloven, udpeges normalt Kammeradvokaten som tvangsadministrator. Kammeradvokaten kan antage lokal bistand.

Er ejendommen omfattet af en godkendt saneringsplan, der endnu ikke er gennemført for den pågældende ejendom, og gennemføres saneringen af et godkendt saneringsselskab, udpeges dette selskab som administrator for at sikre en koordination med de arbejder, der efter saneringsplanen skal gennemføres på ejendommen.

I andre tilfælde, dvs. hvis ejendommen er omfattet af en beslutning efter byfornyelsesloven eller en beslutning efter boligtilsynsloven, er det kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er administrator.

4.5.2.4.3 Administration af ejendommen.

Administrator skal inden 3 uger efter udpegningen underrette panthavere med tinglyste rettigheder i ejendommen om tvangsadministrationen og deres mulighed for at gennemføre de påbudte arbejder for egen regning. Panthaverne skal inden 6 uger efter underretningen give meddelelse til administrator, hvis de ønsker at udføre arbejderne. En efterstående panthaver har fortrinsret til at gennemføre arbejderne, hvis flere panthavere er interesserede.

Hvis ikke panthaverne ønsker at gennemføre arbejderne, skal administrator iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, så snart der er økonomisk mulighed herfor.

Normalt skal alle de arbejder, der har begrundet tvangsadministrationen, gennemføres inden for en frist på højst 10 år. Fristen fastsættes af

huslejenævnet respektive kommunalbestyrelsen efter aftale med tvangsadministrator.

Administrator skal dog kun gennemføre arbejder, der er nødvendige af hensyn til beboernes sikkerhed, hvis ejendommen er omfattet af en beslutning efter boligtilsynsloven, eller hvis de påbudte arbejder er i strid med eller væsentligt vil fordyre en godkendt saneringsplan eller en beslutning efter byfornyelsesloven.

For at administrator kan udføre sit hverv, er der mulighed for - evt. med fogedens bistand - at kræve udleveret dokumenter vedrørende ejendommen, ligesom administrator er berettiget til at få BBR-oplysninger om ejendommen.

Den for udlejerens vigtigste konsekvens af tvangsadministrationen er, at administrator indtræder i udlejerens sted i forhold til lejerne. Administrator får således ejendommens lejeindtægter, varmebidrag m.v., ligesom administrator er berettiget til at kræve lejeforhøjelse og foretage genudlejning.

Administrator skal snarest muligt give lejerne underretning om, at leje, varmebidrag m.v. kun kan betales med frigørende virkning til administrator. Dette gælder dog ikke, hvis lejerne allerede indbetaler leje til Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60. I så fald skal administrator underrette Grundejernes Investeringsfond om tvangsadministrationen, således at den overskydende del af lejeindtægten udbetales til administrator i stedet for til udlejeren.

Loven har i § 9 udtrykkeligt gjort op med, hvorledes administrator skal anvende lejeindtægter m.v. Administrator skal således primært afholde udgifter til leverancer til lejerne som varme, vand, el og gas. Dernæst kan der afholdes udgifter til ejendommens administration, renholdelse, vedligeholdelse, opretning, brandsikring, forsikringer og ejendoms-skatte, der forfalder i tvangsadministrationsperioden.

Først når disse udgifter er dækket, kan der afholdes udgifter til betaling af prioritetsydelse.

Hvis ejendommen ved tvangsadministrationens påbegyndelse har en positiv udvendig vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18, kan administrator forlange et tilsvarende beløb udbetalt af udlejeren. Administrator har mulighed for at inddrive beløbet ved udpanthning ved kommunalbestyrelsens foranstaltning, hvis udlejeren ikke betaler frivilligt.

Det er under tvangsadministrationen administrator, der bestemmer rækkefølgen for gennemførelsen af de påbudte arbejder vedrørende vedligeholdelse, opretning og brandsikring. Desuden er administrator berettiget til i tvangsadministrationsperioden at gennemføre foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov eller påbudt af huslejenævnet.

4.5.2.4.4 Låneoptagelse.

Hvis hverken lejeindtægt eller beløb fra en positivt udvendig vedligeholdelseskonto er tilstrækkelige til at dække udgifterne til gennemførelse af de påbudte arbejder, kan administrator optage lån med sikkerhed i ejendommen med fortrinsret efter ejendomsskatter, men uden personlig hæftelse.

Herved kan panthavere i prioritetsrækken blive dårligere stillet, men den risiko må panthaverne antages at have overvejet i forbindelse med administrators tilbud om, at panthaverne kunne gennemføre de påbudte arbejder for egen regning.

Kan administrator ikke opnå lån på disse vilkår, fordi ingen långiver ønsker at yde lån med sikkerhed i ejendommen, må administrator rette henvendelse til kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Kommunalbestyrelsen har 2 muligheder:

Kommunalbestyrelsen træffer inden 3 måneder en beslutning vedrørende ejendommen efter byfornyelsesloven. De påbudte arbejder vil i så fald blive finansieret efter byfornyelseslovens regler.

Alternativt kan kommunalbestyrelsen selv yde lån, der er rente- og afdragsfri, indtil tvangsadministrationen ophæves. Lånet kan højst have en løbetid på 20 år og en rente svarende til markedsrenten for tilsvarende lån. Lånet skal have fortrinsret i ejendommen efter ejendomsskatter.

Staten dækker halvdelen af kommunalbestyrelsens udgifter til sådanne lån som rentefri statslån.

4.5.2.4.5 Administrators vederlag.

Tvangsadministrator er berettiget til vederlag for den almindelige administration af ejendommen i forbindelse med en normal drift af ejendommen. Dette vederlag svarer til det administrationshonorar, som Ankenævnet for de københavnske huslejenævne anerkender pr. lejlighed uden dokumentation ved beregning af omkostningsbestemt leje.

Vederlaget for den særlige administration i forbindelse med gennemførelse af de påbudte arbejder er fastsat til 4,5 pct. af den dokumenterede bruttoudgift.

Hvis det på grund af ekstraordinære forhold må forventes, at den særlige administration vil overstige det sædvanlige omfang, kan Bygge- og Boligstyrelsen godkende et yderligere vederlag.

Vederlaget til administrator afholdes af udlejerens gennem lejeindtægterne. Administrator skal hvert år samt i forbindelse med ophævelsen af tvangsadministrationen aflægge regnskab over for udlejerens.

4.5.2.4.6 Ophør af tvangsadministrationen.

I regulerede kommuner er det huslejenævnet, som ophæver tvangsadministrationen, når de påbudte arbejder er gennemført, og administrator har fået sit tilgodehavende.

I denne forbindelse skal administrator aflægge endeligt regnskab for tvangsadministrationen, herunder opgøre sit honorarkrav. Da Bygge- og Boligstyrelsen fastsætter vederlaget for administrationen, skal det endelige honorarkrav godkendes af Bygge- og Boligstyrelsen.

Huslejenævnet skal tillige ophæve tvangsadministrationen, hvis antallet af lejligheder i ejendommen lovligt er reduceret, således at ejendommen ikke længere er omfattet af tvangsadministrationslovens regler.

I uregulerede kommuner er det kommunalbestyrelsen, som træffer disse beslutninger, medmindre ejendommen ejes af kommunen. I så fald træffer Bygge- og Boligstyrelsen afgørelse i stedet.

4.5.2.5 Frakendelse af administrationsretten.

I særligt grove tilfælde har lejere mulighed for at foranledige sag om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme rejst efter reglerne i lejelovens kapitel XVIII A. Der henvises herom nærmere til afsnit 10.4.

4.6 Vedligeholdelse i almennyttige boliger.

4.6.1 Boligselskabets generelle vedligeholdelsespligt.

Boligselskabet skal sørge for en forsvarlig vedligeholdelse af selskabets ejendomme og lejligheder, jf. bestemmelserne i §§ 10, stk. 1, og 56, stk. 3 i lov om boligbyggeri. Sker det ikke, kan kommunalbestyrelsen

som tilsynsmyndighed pålægge selskabet at udføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesforpligtelsen gælder såvel for ejendomme og boliger, der ligger i de enkelte almennyttige afdelinger, som for ejendomme, herunder administrationsejendomme, som selskabet selv har skøde på.

Der er ikke fastsat nærmere regler for de ejendomme, selskabet selv ejer, hvorimod boligafdelingernes forhold er underlagt ret detaljerede regler.

For at sikre mod store pludselige lejestigninger i forbindelse med større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder er der fastsat regler om, at der skal foretages henlæggelser i fornødent omfang til planlagt vedligeholdelse i selskabets afdelinger. Der henlægges ikke til almindelig vedligeholdelse eller til moderniseringer og forbedringer.

Overordnet skelnes der i regelsættet mellem udvendig vedligeholdelse og indvendig vedligeholdelse af afdelingerne.

Den indvendige vedligeholdelse defineres normalt som den vedligeholdelse, istandsættelse og fornyelse af indvendige overflader, træværk, fast inventar og tekniske installationer i lejlighederne, som er omfattet af boligbyggerilovens § 10, stk. 3-8, samt §§ 10 a-10 c. Der er fastsat nærmere regler herom i Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 433 af 22.6.1987 om vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige boligselskabers boliger.

Den udvendige vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse i afdelingerne.

Disse definitioner svarer ikke til lejelovens. Pligten til vedligeholdelse af tekniske installationer og fornyelse af træværk, fast inventar og tekniske installationer i lejlighederne er da også i boligbyggeriloven pålagt boligafdelingen. Man kan derfor i en vis forstand hævde, at denne pligt hører under den udvendige vedligeholdelse (sådan behandles den også konteringsmæssigt). Herved brydes lejelovens systematik ikke.

Udbedring ved fraflytning som følge af misligholdelse fra lejerens side er ikke umiddelbart omfattet af vedligeholdelsesbegrebet, men reglerne herom, som står i boligbyggerilovens § 10, stk. 6, og i den nævnte bekendtgørelse, opfattes normalt som en integreret del af reglerne om indvendig vedligeholdelse.

Boligbyggerilovens regler om vedligeholdelse giver visse valgmuligheder. Men reglerne er som udgangspunkt ikke fravigelige. Eksempel-

vis kan nævnes, at boligselskabet (afdelingen) ikke - heller ikke ved aftale - kan pålægge lejerens pligten til vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer som vandhaner og håndvaske, jf. boligbyggerilovens § 10, stk. 2.

Fravigelse kan dog antagelig ske for visse dele af den udvendige vedligeholdelse. Eksempelvis er der intet til hinder for indgåelse af en lejekontrakt, der pålægger en lejer i lavt byggeri at vedligeholde udvendigt træværk eller en garage.

Der er fastsat relativt stramme procedureregler for syn af lejligheder ved fraflytning. Overholdes disse regler ikke af boligselskabet, bortfalder ethvert krav mod fraflytteren. Der foreligger adskillige domme på området.

4.6.2 Udvendig vedligeholdelse.

Som overordnet målsætning skal bebyggelserne og disses anlæg vedligeholdes på en måde, som sigter på opretholdelse af den oprindelige kvalitet og brugsværdi.

Der skal derfor årligt budgetteres med henlæggelse af passende beløb til vedligeholdelse. Henlæggelse til vedligeholdelse sker efter en konkret vurdering af bygninger mv. og ikke med centralt (eller kommunalt) fastsatte beløb.

Der er mulighed for at vælge mellem 2 forskellige metoder. Ved den ene metode henlægges opdelt til henholdsvis fornyelse af tekniske installationer og til hovedstandsættelse. Ved den anden metode henlægges samlet til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer. Den sidste metode kom til i midten af 1980'erne og er mest anvendt.

I den systematik, der ligger til grund for de almenyttige regler, anvendes følgende driftsbegreber (kontonumrene kommer fra den obligatoriske kontoplan):

Almindelig vedligeholdelse (konto 115): De afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres løbende (akut eller efter behov), når der konstateres svigt eller skader på dele af bygningsanlægget og dets installationer. Der må ikke henlægges til almindelig vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116): De forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Selskabets ledelse vælger

enten at henlægge efter dette princip eller opdelt på hovedstandsættelse og fornyelse.

Hovedstandsættelse: Samlet mere omfattende vedligeholdelse, som er nødvendig for at bringe en bygningsdel op på eller i nærheden af det oprindelige kvalitetsniveau.

Fornyelse: Udskiftning af bygningsdele og installationer, hvis ydeevne er faldet til under et acceptabelt niveau.

Modernisering og forbedring: Ændring, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen eller dens omgivelser og dermed boligerne en øget brugsværdi for beboerne.

Tilstandsvurdering: Vurdering af bygningsanlæggets tilstand på et givet tidspunkt.

4.6.2.1 Samlet henlæggelseskonto.

Typisk etableres en samlet henlæggelseskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Samlet henlæggelseskonto laves individuelt for de enkelte afdelinger i takt med tilvejebringelse af det fornødne planlægningsmateriale.

Grundlaget for denne budgetteringsform er, at der for hele bygningsanlægget foretages en udpegning af de bygningsdele og -komponenter, for hvilke det kan forventes, at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder eller udskiftning.

Dernæst skal det på baggrund af en årlig gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand og en rapport herom anslås, på hvilket tidspunkt og til hvilken pris aktiviteten kan forventes at skulle gennemføres. Reglerne herom fremgår af bekendtgørelsen om almenlyst boligvirksomhed, § 40 og § 41, stk. 3.

Til brug for en tilvejebringelse af ovennævnte vurderinger etableres der en vedligeholdelsesplan for afdelingen, hvori indføres aktiviteten, den anslåede pris og det forventede udførelsestidspunkt. Boligselskabernes Landsbyggefond har lavet et skema for en sådan vedligeholdelsesplan.

For at sikre den ønskede udjævning af udgifterne, skal der ved den langsigtede budgetlægning regnes med en budgetperiode på mindst 10 år, jf. bekendtgørelsen om almenlyst boligvirksomhed, § 41, stk. 3.

Boligselskabet skal være opmærksom på, at foretagne henlæggelser "inflationssikres", således at de bevarer deres købekraft. Dette kan ske ved en forøgelse af de fremtidige henlæggelser med beløb svarende til inflationsudhulningen af tidligere henlæggelser eller ved hel/delvis anvendelse af renteafkastet fra tidligere henlæggelser til ajourføring af disses realværdi.

I Bygge- og Boligstyrelsens vejledning af maj 1994 om almennyttig boligvirksomhed er på side 86-88 oplyst nærmere om vedligeholdelsesplanen.

4.6.2.2 Henlæggelse på opdelte konti.

Størrelsen af de årlige, "passende" henlæggelser til hovedstandsættelse fastsættes ud fra en konkret vurdering af bygningens kvalitet og vedligeholdelsesstand, således at der er tilstrækkelige midler til stede, når der skal udføres større istandsættelsesarbejder, jf. bekendtgørelsen om almennyttig boligvirksomhed, § 41, stk. 1, nr. 2.

Det vurderes, på hvilke bygningsdele der inden for en periode på mindst 10 år kan forventes at skulle iværksættes hovedstandsættelsesarbejder, og henlæggelsesbeløbet beregnes da i forhold hertil, jf. bekendtgørelsens § 41, stk. 3.

I forbindelse med den årlige budgetlægning foretages en tilstandsvurdering af bygningsdelene, jf. bekendtgørelsens § 40, og ud fra denne foretages en revision af henlæggelsesbeløbene.

Det skal i en note til regnskabet oplyses, på hvilken baggrund størrelsen af henlæggelse til hovedstandsættelse er foretaget.

Størrelsen af de årlige, "passende" henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer fastsættes ud fra en vurdering af installationens levetid og dens forventede pris på genanskaffelsestidspunktet, jf. bekendtgørelsens § 41, stk. 1, nr. 1.

På grund af usikkerheden i vurderingsgrundlaget kan henlæggelsesbeløbene kun fastsættes med tilnærmelsesvis sikkerhed, hvorfor der hvert år i forbindelse med budgetlægningen skal ske en revision af genanskaffelsesbeløbet under hensyntagen til den stedfundne prisudvikling, ligesom det ved en tilstandsvurdering må overvejes, om skønnet vedrørende levetiden bør ændres.

Den skønnede genanskaffelssum, den procentsats, der henlægges heraf, og anskaffelsesåret for installationen, skal fremgå af regnskabet, eventuelt i form af en note.

I vejledningen om almennyttig boligvirksomhed er på side 89-90 nærmere angivet, hvordan man skønner over installationernes levetider.

Boligselskabet skal også ved denne henlæggelsesform være opmærksom på, at foretagne henlæggelser "inflationssikres", således at de bevarer deres købekraft.

4.6.3 Indvendig vedligeholdelse.

Som nævnt fremgår reglerne af lovens § 10, stk. 2-8, §§ 10 a-10 c og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 433 af 22.6.1987 om vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige boligselskabers boliger.

Reglerne omhandler vedligeholdelse, fornyelse og istandsættelse i lejlighederne.

Reglerne gælder uanset modstående kontraktsbestemmelser.

Der har tidligere været en del berettiget kritik af boligselskaberne generelt for deres **måde** at håndtere fraflytningssager på. Reglerne blev derfor strammet i 1984 og i 1987.

4.6.3.1 Valg af vedligeholdelsesordning.

Der er tre forskellige ordninger, som ikke kan sammenblandes.

Det er ikke selskabets bestyrelse, der vælger den indvendige vedligeholdelsesordning, men derimod beboerdemokratiet. I de selvejende boligselskaber og i garantiselskabet træffes beslutningen af afdelingsbestyrelsernes fællesmøde, og i andelsboligforeningerne af selskabets øverste myndighed, dvs. generalforsamlingen eller repræsentantskabet. De nævnte organer kan overlade til den enkelte boligafdelings afdelingsmøde at træffe beslutningen. Der er derfor ofte forskellige ordninger blandt afdelingerne i samme selskab.

Der skal for hver afdeling være udarbejdet et vedligeholdelsesreglement, som udleveres i forbindelse med lejekontraktens indgåelse.

Nedenfor gengives de tre ordninger i hovedtræk.

4.6.3.1.1 A-ordningen .

Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejerer. Lejerer sørger for og afholder udgifterne til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. Bl.a. er træværk ved døre og vinduer omfattet.

Istandsættelse ved fraflytning betales af lejerer. Der skal (som hovedregel) udføres en normalistsandsættelse. Normalistsandsættelsen omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Istandsættelse af gulve og træværk er ikke omfattet.

Afdelingen overtager dog gradvist over en periode på højst 10 år betalingen af normalistsandsættelsen. Mange selskaber anvender en overtagelestakt på 1 pct. pr. måned, således at afdelingen efter 8 år og 4 måneders boperiode har overtaget betalingen helt. Selskabet beslutter, hvem der skal udføre istandsættelsesarbejdet.

Hovedbestemmelsen står i lovens § 10 a.

4.6.3.1.2 B ordningen .

Denne ordning svarer til lejelovens regler.

Vedligeholdelse i boperioden påhviler afdelingen, idet lejerer indbetaler til en vedligeholdelseskonto via lejen.

Vedligeholdelsen omfatter hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. Bl.a. er træværk ved døre og vinduer omfattet. Derimod kan man i modsætning til lejelovsbestemmelsen i § 23, stk. 2, ikke anvende midler fra vedligeholdelseskontoen til andre arbejder.

Bidraget til vedligeholdelseskontoen er ikke et centralt fastsat beløb. Beløbet fastsættes til et årligt beløb pr. m² af selskabets ledelse efter drøftelse med hver enkelt afdelingsbestyrelse, dvs. efter individuelt behov for hver enkelt afdeling.

Eventuel istandsættelse ved fraflytning påhviler afdelingen.

Hovedbestemmelsen står i boligbyggerilovens § 10 b.

4.6.3.1.3 A-ordningen med normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb).

Ordningen er en variant af A-ordningen.

Vedligeholdelse i boperioden påhviler lejerer, jf. ovenfor under 4.6.1.1.

Ved fraflytning betaler lejerer et NI-beløb, som via selskabet stilles til den tilflyttende lejerers rådighed til istandsættelse. NI-beløbet fastsættes af selskabets ledelse til et beløb pr. m² eller pr. bolig, der erfaringsmæssigt er passende til dækning af en normalistsandsættelse.

Afdelingen overtager gradvist over en periode på højst 10 år betalingen af NI-beløbet.

Hovedbestemmelsen står i boligbyggerilovens § 10 a.

4.6.3.2 Installationer.

Efter bestemmelsen i boligbyggerilovens § 10, stk. 2, skal afdelingen foretage og afholde udgiften til vedligeholdelse og fornyelse af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, med mindre forringelsen skyldes lejerens forsømmelse.

Ruder er foreslået medtaget i bestemmelsen i et lovforslag, som ventes vedtaget i begyndelsen af 1995. Hidtil har lejelovens regel om ruder, som blev ændret pr. 1.7.1994, været gældende.

4.6.3.3 Misligholdelse.

Uafhængig af hvilken vedligeholdelsesordning, der gælder i boligafdelingen, skal en fraflyttende lejer betale for udbedring af eventuel misligholdelse af det lejede.

I boligbyggerilovens § 10, stk. 6, er misligholdelse defineret således: "...det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som boligtageren har givet adgang til boligen".

Det bemærkes, at manglende vedligeholdelse ikke i sig selv bevirker, at der tale om misligholdelse. Hvis derimod den manglende vedligeholdelse har medført skade - eksempelvis på et gulv, hvor lakken er delvist slidt af - kan der være tale om misligholdelse.

4.6.3.4 Syn og prissætning.

I forbindelse med fraflytning foretager boligselskabet syn af lejligheden, for at konstatere, om der skal foretages udbedring af misligholdelse. Er der tale om A-ordningen skal det konstateres, hvilke normalstandsættelsesarbejder, der skal udføres, Samtidig prissættes arbejderne.

Lejeren skal indkaldes til synet, have kopi af synsrapporten og et overslag over udgifterne, herunder over den del af udgifterne, lejeren skal betale. Der er en lang række formelle procedureregler herom og om den endelige afregning mv. Overholdes reglerne ikke, bortfalder afde-

lingens krav mod fraflytteren efter bestemmelsen i vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 15.

En af bestemmelserne har givet anledning til mange domstolsafgørelser. I bekendtgørelsens § 13, stk. 3, er anført, at den endelige opgørelse skal tilsendes boligtageren uden unødigt forsinkelse. Af domstolspraksis kan udledes, at med mindre der foreligger helt ekstraordinære undskyldelige omstændigheder, skal opgørelsen afsendes af selskabet senest 1 måned efter selskabet har modtaget den endelige afregning fra håndværkerne.

4.6.3.5 Henlæggelser.

Efter bekendtgørelsen om almennyttig boligvirksomhed, § 42 skal afdelingerne henlægge passende beløb til:

- 1) Istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning eller betaling af et normalistsættelsesbeløb i det omfang udgifterne hertil ikke påhviler fraflyttende boligtagere i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 10 a i loven.
- 2) Indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 10 b i loven.
- 3) Eventuel istandsættelse af lejlighederne ved fraflytning i afdelinger med vedligeholdelsesordning efter § 10 b i loven.
- 4) Tab ved lejeledighed og fraflytninger.

Udtrykket "passende beløb" skal forstås således, at hvis man forventer at få udgifter til de pågældende formål, skal der foretages henlæggelse. Det er derfor klart, at der altid enten skal henlægges efter nr. 1 eller nr. 2. Derimod er det ikke sikkert, at afdelingen behøver at henlægge efter nr. 4, ligesom henlæggelse efter nr. 3 afhænger af de konkrete forhold i den enkelte afdeling.

BILAG 5

Forbedringer i ejendommen. Bygge- og Boligstyrelsen,
23. marts 1995.

5. Forbedringer i ejendommen.

5.1 Indledning.

Dette afsnit indeholder en redegørelse for forbedringsbegrebet i lejelovgivningen, herunder afgrænsningen over for vedligeholdelsesbegrebet.

Endvidere gennemgås reglerne for gennemførelse af forbedringer, der vedrører flere lejemål, og forbedringer i de enkelte lejemål, idet der samtidig sondres mellem forbedringer, der gennemføres af udlejeren og af den enkelte lejer.

I ejendomme med beboerrepræsentation er der i lovgivningen tillagt beboerrepræsentanterne særlige beføjelser over for udlejeren i forbindelse med gennemførelse af forbedringer i en ejendom, ligesom beboerrepræsentanterne har mulighed for på samtlige lejeres vegne at tiltræde forbedringer. Disse regler gennemgås i sammenhæng med de øvrige regler om gennemførelse af forbedringer.

5.2 Generelt om begrebet forbedringer.

Såfremt der sker en ændring af en ejendom, herunder dens installationer, og denne ændring for lejeren medfører en forøgelse af brugsværdien af det lejede, er der i lejeretlig forstand tale om en forbedring.

Begrebet er tæt sammenknyttet med retten til at kræve lejeforhøjelse, idet kun arbejder, som har karakter af forbedringer, kan medføre lejeforhøjelse.

Dette indebærer, at det er en betingelse for at kræve lejeforhøjelser for gennemførte ombygningsarbejder, at det lejede herved får forøget brugsværdien, medmindre der i lovgivningen udtrykkeligt er anført, at bestemte typer arbejder anses for at være forbedringer.

Det er ikke muligt at angive en udtømmende liste over, hvad der er forbedringsarbejder, men som typiske forbedringsarbejder kan nævnes etablering af bad og toilet, etablering af tidssvarende opvarmning i form af centralvarme eller fjernvarme, isolering af tag og ydermure, udskiftning af vinduer med ét lag glas til termovinduer, etablering af elevator, opsætning af fællesantenne m.v.

Herudover er i lovgivningen angivet, at bestemte typer arbejder betragtes som forbedringer, uanset at det ved en umiddelbar betragtning kan anses for tvivlsomt, om der fuldt ud er tale om foranstaltninger, der forøger brugsværdien af det lejede.

Denne gruppe omfatter følgende typer arbejder:

1. I brandsikringsloven er angivet, at brandsikringsarbejder betragtes som forbedringer, selvom der i et vist omfang er tale om arbejder, der skal sikre, at det lejede er i sikkerhedsmæssig forsvarelig stand.

2. Lejelovent angiver, at foranstaltninger, der øger ejendommens forsynings- og afløbskapacitet af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer. Indlæggelse af f.eks. 3-faset strømforsyning i ejendommen for at muliggøre lejernes installation af vaske- og opvaskemaskiner vil således være en forbedring. Tilsvarende vil udskiftning af faldstammer med større, der kan klare den ekstra belastning ved at betjene vaske- og opvaskemaskiner være en forbedring.

3. Energibesparende foranstaltninger betragtes - uanset om der er tale om isolering - for forbedringer.

4. Udgifter som følge af ændret varmefordeling, typisk opsætning af varmefordelingsmålere, anses efter lejelovens § 37 for en forbedring.

5. Udgifter som følge af lejernes overgang til betaling af vand efter forbrugsmålere anses for en forbedring.

For de arbejder, der er omtalt foran i punkterne 4 og 5, gælder, at der ikke direkte er tale om nogen brugsværdisforøgelse, men der kan via den af beboerne truffede beslutning om fordelingen af disse **forbrugs**-afhængige udgifter være økonomiske fordele for de ressourcebevidste lejere forbundet med installationen af forbrugsmålere.

6. Som forbedringer anses også udførelse af arbejder, der kræves gennemført, for at der kan udstedes energiattest i ejendomme, hvor udlejer leverer varme og varmt vand, og hvor varmeudgifterne overstiger lejen. Det er en betingelse, at et lejerflertal eller beboerrepræsentanterne kræver alle eller en del af de arbejder udført, som er nødvendige for, at der kan udstedes energiattest for ejendommen.

Beboerflertallet/beboerrepræsentanterne er således herre over omfanget af gennemførelse af disse forbedringer, som kan indeholde elementer, der ikke forøger brugsværdien af det lejede.

7. Opsætning eller forbedring af antenneanlæg, der er omfattet af lejelovens § 46 f, anses efter boligreguleringslovens § 23, stk. 3, udtrykkeligt for en forbedring, uanset om lejereren herved får en øget brugsværdi af det lejede.

8. Gårdrydning, der er pålagt ejeren at udføre efter byggelovens bestemmelser, og hvor udgifterne hertil er godkendt af kommunalbestyrelsen, må antages at være en forbedring, idet der er adgang til at kræve en lejeforhøjelse herfor tillige med afledede driftsudgifter. Bestemmelsen har næppe længere særlig praktisk betydning, da gårdrydninger nu foretages efter byfornyelseslovens bestemmelser.

9. En ejendoms overgang fra centralvarme til kollektiv varmeforsyning er ikke en forbedring i lejeretlig forstand, men der er i loven en særlig adgang for udlejeren til over en **10-årig** periode at få godtgjort udgifterne hertil med fradrag af besparelsen ved omlægningen.

Forbedringer vil i praksis næsten altid være forbundet med, at der samtidig gennemføres vedligeholdelsesarbejder, eller at bruttoforbedringen indeholder elementer af vedligeholdelse. Det vil således ikke være alle de afholdte ombygningsudgifter, der kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Der henvises i øvrigt vedrørende forbedringsbegrebet til bilag 3, afsnit 3.5. og i relation til vedligeholdelse til bilag 4, afsnit 4.2.

5.3 Ensidede forbedringer, der gennemføres af udlejeren.

Forbedringer i ejendommen, der udføres af udlejeren, kan som ovenfor anført vedrøre dels foranstaltninger for flere lejemål, dels individuelle forbedringer i de enkelte lejemål.

Fælles forbedringer vedrører foranstaltninger, der er af en sådan karakter, at de ikke kan gennemføres i et enkelt lejemål uden samtidig at berøre andre lejemål. Dette gælder f.eks. for foranstaltninger som hulmursisolering og udskiftning af faldstammer, der forøger afløbskapaciteten.

Etablering af bad og toilet er af natur individuelle forbedringer, men ofte vil etableringen være betinget af, at foranstaltningerne gennemføres i en hel opgang på grund af forsynings- og afløbsinstallationerne.

Et eksempel på en individuel forbedring er installation af hårde hvidevarer i et lejemål og i et vist omfang køkkenmoderniseringer, hvor der opsættes køkkenelementer til afløsning af de gamle køkkenskabe.

Udlejeren skal i forbindelse med gennemførelse af forbedringer varsle iværksættelsen af disse arbejder efter bestemmelserne i lejelovens § 55. Varslet er 6 uger, når arbejdets gennemførelse ikke er til væsentlig ulempe for lejeren, og 3 måneder i andre tilfælde.

Bestemmelsen indebærer en ret for udlejeren til ensidigt at iværksætte forbedringer i det lejede. Det er uafklaret i retspraksis, om denne ret også gælder i de tilfælde, hvor der er aftalt uopsigelighed, og udlejeren ikke har forbeholdt sig ret til at gennemføre vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Lejelovens § 55 gælder i alle de neden for nævnte situationer, uanset om der i boligreguleringsloven er særlige regler om varsling af iværksættelsen af forbedringerne.

Der kan således være tale om for udlejeren, at der først skal varsles efter lejelovens § 55, dernæst, eventuelt samtidig, varsles iværksættelse efter boligreguleringsloven og til sidst varsles foreløbig og endelig forbedringsforhøjelse.

Der gælder forskellige varslingsprocedurer i ejendomme, hvor kun lejelovens regler gælder, herunder småejendomme i kommuner med huslejeregulering (uregulerede ejendomme), og for ejendomme, hvor boligreguleringslovens kap. II-V gælder (regulerede ejendomme).

Endvidere gælder der forskellige regler afhængig af, om der i ejendommen er etableret beboerrepræsentation efter lejelovens regler herom.

Reglerne vil nedenfor blive gennemgået under hensyn hertil.

5.3.1 Ejendomme uden beboerrepræsentation.

5.3.1.1 Uregulerede ejendomme.

I sådanne ejendomme gælder ikke specielle regler for varsling af iværksættelsen af forbedringer.

Her gælder derfor de almindelige regler i lejelovens § 55, således at udlejeren skal varsle iværksættelsen af forbedringerne med 6 uger eller 3 måneder, afhængig af om der er tale om, at arbejdet er til væsentlig ulempe for lejeren eller ej, jf. ovenfor.

5.3.1.2 Regulerede ejendomme.

5.3.1.2.1 Lejeforhøjelse højst 64 kr./m² (1994-niveau).

Såfremt udlejeren vil gennemføre en forbedring af beboelseslejemål, og lejeforhøjelsen sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført de sidste 3 år ikke overstiger 64 kr./m² bruttoetageareal, skal de

særlige regler i **boiigreguleringslovens** § 23 om varsling af iværksættelsen af forbedringsarbejdet ikke overholdes.

Dette indebærer, at der for varslingen af sådanne forbedringsarbejder gælder samme regler som anført ovenfor under 5.3.1.1., dvs. lejelovens §55.

5.3.1.2.2 Lejeforhøjelse over 64 og højst 127 kr./m² (1994-niveau).

Forbedringer, som vil medføre lejeforhøjelser, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført de sidste 3 år overstiger 64 og højst udgør 127 kr./m² bruttoetageareal, skal varsles iværksat efter de særlige regler i boiigreguleringslovens § 23.

Dette indebærer, at udlejeren skriftligt skal varsle iværksættelsen af forbedringsarbejderne over for de lejere, hvis lejemål skal forbedres. Varslet skal angive arten af forbedringen og den forventede lejeforhøjelses størrelse.

Varslet skal ligeledes angive, at lejeren kan gøre indsigelse mod iværksættelsen af forbedringen senest 6 uger efter, at varslet er kommet frem.

Indeholder varslingsskrivelsen ikke alle disse oplysninger, er det ugyldigt, dvs. at der skal foretages ny varsling for at kunne gennemføre den ønskede lejeforhøjelse.

Hvis mindst 1/4 af de berørte lejere rettidigt har protesteret over for udlejeren mod iværksættelsen af forbedringerne, skal udlejeren for at kunne fastholde sit krav om at gennemføre forbedringen inden 6 uger efter udløbet af lejerfristen forelægge sagen for huslejenævnet.

5.3.2 Ejendomme med beboerrepræsentation.

5.3.2.1 Uregulerede ejendomme.

I sådanne ejendomme kan udlejeren ikke iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelser for beboelseslejemålene, før beboerrepræsentanterne har haft en periode på 3 uger til at ytre sig, jf. lejelovens § 66,stk. 1.

Uanset at reglen ikke giver beboerrepræsentanterne en egentlig indflydelse på, hvilke forbedringer der skal gennemføres, tillægges den i praksis betydning, idet det medfører ugyldighed af varslingen af forbedringsforhøjelsen, hvis reglen ikke er overholdt.

Udlejeren skal i de tilfælde, hvor beslutningen om iværksættelsen af arbejderne er uopsættelig, orientere beboerrepræsentanterne om, at den oven for anførte frist som følge heraf ikke kan overholdes.

Herudover skal udlejeren overholde bestemmelserne i lejelovens § 66, stk. 2-5. Det fremgår af disse bestemmelser, at beboerrepræsentanterne skal indkaldes med rimeligt varsel til møde om gennemførelsen af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, såfremt den samlede investering overstiger 20 kr./m² bruttoetageareal (1994-niveau) for hele ejendommen. Sammen med den skriftlige indkaldelse skal følge en skriftlig orientering om de planlagte arbejders karakter, udbudsmaterialet samt et overslag over, hvilke konsekvenser for lejens størrelse gennemførelsen vil få.

Såfremt udlejeren beslutter at udbyde arbejderne i bunden licitation, skal udlejeren samtidig med indkaldelsen til møde tilbyde beboerrepræsentanterne at udpege mindst én bydende i licitationen, ligesom beboerrepræsentanterne skal indkaldes skriftligt til deltagelse i licitationsforretningen.

I byggeperioden skal udlejeren indkalde beboerrepræsentanterne skriftligt til alle byggemøder. Efter arbejdets gennemførelse skal beboerrepræsentanterne indkaldes til afleveringsforretninger og kontroleftersyn.

5.3.2.2 Regulerede ejendomme.

5.3.2.2.1 Lejeforhøjelse højst 64 kr./m² (1994-niveau).

Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 24 finder kun anvendelse i de tilfælde, hvor forbedringsforhøjelsen sammen med andre forbedringsforhøjelser, der er gennemført i de sidste 3 år, vil medføre en lejeforhøjelse på mere end 64 kr./m² bruttoetageareal.

For disse forbedringer gælder derfor samme regler som nævnt ovenfor under 5.3.2.1.

5.3.2.2.2 Lejeforhøjelse mellem 64 og 127 kr./m² (1994-niveau).

Såfremt udlejeren ønsker at gennemføre forbedringer inden for dette interval, gælder bestemmelsen i boligreguleringslovens § 24. Dette indebærer, at i de tilfælde, hvor forbedringsforhøjelsen sammen med andre forbedringsforhøjelser, der er gennemført i de sidste 3 år, vil medføre en lejeforhøjelse på mere end 64 og højst 127 kr./m² bruttoetageareal, skal iværksættelsen af forbedringsarbejderne varsles efter reglerne i § 24.

Varslet efter § 24 skal være skriftligt og skal fremsættes over for beboerrepræsentanterne. Varslingsskrivelsen skal indeholde en beskrivelse af forbedringsarbejdet samt indeholde et overslag over udgifterne til forbedringerne, og hvorledes de tænkes finansieret. Det skal ligeledes angives, hvor stor lejeforhøjelsen forventes at blive.

Varslet skal indeholde oplysning om, at beboerrepræsentanterne skriftligt kan gøre indsigelse mod varslingen senest 6 uger efter, at varslingen er kommet frem til dem.

Det er en gyldighedsbetingelse, at varslingen indeholder disse oplysninger. Dette indebærer, at der ikke vil kunne kræves lejeforhøjelse i det ønskede omfang, hvis varslingen er ugyldig.

Udover varslingen af beboerrepræsentanterne skal udlejer samtidig give meddelelse om varslingen til de lejere, der berøres af forbedringerne. Henvendelsen til lejerne skal indeholde oplysning om forbedringens art, den forventede lejeforhøjelses størrelse og oplysning om, at kravet er forelagt beboerrepræsentanterne samtidig.

Det er ligeledes en gyldighedsbetingelse for varslet, at de berørte lejere har modtaget disse oplysninger.

De særlige regler i boligreguleringsloven fritager ikke udlejer for at overholde bestemmelserne i lejelovens § 66, stk. 2-4, om beboerrepræsentanternes inddragelse i forbindelse med det videre forløb af byggesagen, jf. ovenfor. Derimod overflødiggør bestemmelserne i boligreguleringslovens § 24, at lejelovens § 66, stk. 1, om beboerrepræsentanternes adgang til at ytre sig i 3 uger overholdes.

5.3.2.3 Iværksættelsens indbringelse for huslejenævnet.

I ejendomme, hvor der varsles iværksættelse af forbedringen efter boligreguleringslovens §§ 23-24, skal lejernes protest mod iværksættelsen indbringes for huslejenævnet af udlejer, hvis kravet om forbedring ønskes fastholdt.

Lejerne og beboerrepræsentanterne har derimod ikke adgang til selv at gå til huslejenævnet og få nævnet til at tage stilling til forbedringen.

Udlejer kan vælge at undlade at indbringe sagen for huslejenævnet. Det har den konsekvens, at udlejer herved kun kan kræve den lejeforhøjelse for de gennemførte forbedringer, som ville kunne kræves uden varsling af iværksættelsen, dvs. højst 64 kr./m² bruttoetageareal (1994-niveau).

Indbringes sagen for huslejenævnet, skal det ske inden 6 uger efter udløbet af lejernes frist for at klage til udlejeren over iværksættelsen.

Loven angiver ikke, hvilket materiale udlejer skal fremlægge for huslejenævnet. Da huslejenævnet imidlertid skal træffe afgørelse om den lejeforhøjelse, som forbedringens gennemførelse kan medføre, må der indsendes materiale, der gør det muligt for nævnet at tage stilling. Der kan således være tale om projektmateriale vedrørende forbedringsarbejderne, oplysninger om de anslåede udgifter til forbedringerne og en redegørelse for beregningen af lejeforhøjelsen.

Materialet kan eventuelt udskydes fremsendt, indtil nævnet anmoder herom.

Nævnet har mulighed for at modsætte sig iværksættelsen af forbedringerne, hvis de skønnes at være uhensigtsmæssige under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed eller beskaffenhed, eller hvis de ikke skønnes at indebære en passende forøgelse af brugsværdien af det lejede under hensyn til ejendommens og de pågældende lejemåls karakter, tilstand, indretning og udstyr.

Dette rummer mulighed for, at nævnet reelt kan træffe afgørelse ud fra et rent rimelighedsskøn.

Hvis nævnet har modsat sig en forbedring, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse, hvis arbejdet alligevel gennemføres. Dette gælder også, selvom udlejeren efterfølgende indbringer huslejenævnets afgørelse for boligretten, og udlejeren får medhold her.

Nævnets afgørelse om iværksættelsen kan indbringes for boligretten eller i Københavns Kommune for ankenævnet (med efterfølgende mulighed for indbringelse for boligretten). Indbringelsen har i så fald opsættende virkning, således at udlejeren ikke kan gennemføre arbejdet og få lejeforhøjelse, før ankeinstansens afgørelse foreligger.

5.3.2.4 Lejeforhøjelse over 127 kr./m² (1994-niveau).

Såfremt en forbedring medfører en lejeforhøjelse, der sammen med andre forbedringsforhøjelser, der er gennemført i de sidste 3 år, overstiger 127 kr./m² bruttoetageareal (1994-niveau), stilles der krav om, at udlejeren senest 3 måneder før iværksættelsen af forbedringerne skal oplyse lejeren om, at lejeren har ret til at få tilbudt en erstatningsbolig inden forbedringens iværksættelse.

Det, der skal tilbydes, skal være en passende bolig, og lejeren skal for at få tilbuddet fremsætte krav herom inden 6 uger efter varslingen.

Ved en passende bolig forstås i boligreguleringslovens § 26, stk. 2, en bolig, der er passende med hensyn til størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, og som har en leje, der efter fradrag af eventuel boligstøtte ikke afviger væsentligt fra den leje, lejeren betaler i sin nuværende bolig. Med hensyn til størrelse er udtrykkeligt i bestemmelsen angivet, at den er passende, hvis boligen har samme værelsesantal som den hidtidige eller ét værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Lejeren kan gøre indsigelse over for udlejerens tilbud om erstatningsbolig, såfremt lejeren ikke mener, at tilbuddet er passende eller rettidigt fremsat. Udlejeren skal i så fald indbringe sagen for huslejenævnet.

I boligreguleringslovens § 26, stk. 4, er angivet som sanktion over for ikke-overholdelse af underretningspligten om erstatningsbolig, at der maksimalt kan kræves en lejeforhøjelse på 127 kr./m² - dog under forudsætning af, at varsling efter boligreguleringslovens §§ 23 eller 24 er overholdt.

Bestemmelsen forudsætter således, at udlejeren har sørget for at overholde bestemmelserne om varsling af iværksættelsen af forbedringerne, idet der ellers højst kan kræves en lejeforhøjelse på 64 kr./m².

Den særlige regel i boligreguleringslovens § 26 er således et ekstra krav, der stilles til udlejeren i de tilfælde, hvor lejeforhøjelsen er særlig stor, således at bestemmelserne i lejelovens §§ 55 og 66, stk. 2-4, og boligreguleringslovens §§ 23-24 ikke overflødiggøres af boligreguleringslovens § 26.

Varsling af iværksættelsen af forbedringer, der medfører lejeforhøjelser i denne størrelsesorden, vil derfor også være omfattet af klageadgangen ovenfor.

5.3.2.5 Forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser.

Såvel i regulerede som uregulerede ejendomme er der mulighed for, at udlejeren kan få huslejenævnet, henholdsvis byfomyelsesnævnet, til at træffe afgørelse om, hvor stor en forbedringsforhøjelse der kan gennemføres, såfremt der gennemføres en forbedring, der svarer til det projektmateriale og det prisoverslag, der forelægges nævnet.

Udlejeren skal samtidig med forelæggelsen for nævnet orientere de berørte lejere om forbedringsarbejdets art og den forventede lejeforhøjelses størrelse.

Udlejeren kan også i forbindelse med genudlejning af en forbedret lejlighed anmode om forhåndsgodkendelse.

Herved får udlejeren mulighed for, inden der tages skridt til at iværksætte en påtænkt forbedring, at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at gennemføre den.

Selvom udlejeren har fået forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelsen, fritager det ikke for varslings af iværksættelsen af arbejderne efter lejelovens § 55, ligesom bestemmelserne i lejelovens § 66 og boligreguleringslovens §§ 23-24 i nødvendigt omfang skal overholdes.

Bestemmelsen kan hverken anvendes af lejere eller beboerrepræsentanter.

5.3.3 Beregning af forbedringsforhøjelser.

Beregningen af forbedringsforhøjelser tager udgangspunkt i lejelovens § 58 i såvel uregulerede som i regulerede ejendomme, idet bestemmelsen i boligreguleringslovens § 27 om udlejers beregning af forbedringsforhøjelse henviser til lejelovens § 58.

lejelovens § 58, stk. 1, angiver, at udlejeren efter forbedringens gennemførelse kan forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Bestemmelsens stk. 2 angiver, hvorledes forbedringsforhøjelsen for den udvidede brugsværdi beregnes. Lejeforhøjelsen skal således som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Det er den faktisk afholdte anlægsudgift, der danner udgangspunktet for vurderingen af, om udgiften er afholdt med rimelighed - både med hensyn til størrelse og fremgangsmåde - og derfor kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

I udgifterne kan ud over rene håndværkerudgifter indgå honorarer til teknikere og anden sagkyndig bistand for bygherren, ligesom udgifter til byggelånsrenter kan medtages.

Tilsvarende skal udgifterne reduceres med opnåede rabatter, tilskud til arbejdets gennemførelse og sparet vedligeholdelse af de indretninger, der udskiftes.

Efter praksis tages ved beregningen af forbedringsforhøjelsens størrelse udgangspunkt i ydelsen på et sædvanligt langfristet realkreditlån til finansiering af ombygningen på det tidspunkt, hvor belåning ville kunne gennemføres, dvs. typisk umiddelbart efter arbejdets afslutning.

Der kræves ingen umiddelbar sammenhæng imellem lejeforhøjelsens størrelse og den faktiske finansiering. Det kræves heller ikke, at den billigst mulige finansiering lægges til grund ved beregning af forbedringsforhøjelsen i tilfælde, hvor udlejer selv finansierer forbedringen.

Det bemærkes, at forbedringsforhøjelser som hovedregel er permanente lejeforhøjelser, som fortsætter på det grundlag, hvorpå de er beregnet, uanset efterfølgende ændringer i renteniveauet.

Lejeforhøjelsens permanente karakter skal bl.a ses i lyset af, at udlejer beholder pligten til at vedligeholde og forny den pågældende indretning.

5.3.4 Fordeling af forbedringsforhøjelsen.

Lejelovgivningen indeholder ikke regler om fordelingen af forbedringsforhøjelser mellem flere lejemål i en ejendom. Det må dog efter bestemmelsen i lejelovens § 58 være udgangspunktet, at forhøjelsen skal fordeles på de enkelte lejemål i forhold til den opnåede brugsværdiforøgelse, dvs. efter en individuel bedømmelse, men i praksis er bestemmelsen formentlig - jf. det ovenfor under 5.3.3. anførte - sat ud af kraft ved fordeling af forbedringsforhøjelser mellem flere lejligheder.

Der er flere mulige fordelingskriterier. Fordelingen kan ske efter bruttoetageareal, gældende leje, som ligelig fordeling eller efter en opgørelse af udgifterne vedrørende det enkelte lejemål.

Forbedringsforhøjelser vedrørende køkkenmoderniseringer og etablering eller forbedring af toilet og bad fordeles f.eks. typisk efter afholdte udgifter i de enkelte lejemål. Det samme gælder i et vist omfang udskiftning af vinduer med ét lag glas til vinduer med termoruder.

Udgifter til isoleringsarbejder fordeles typisk efter bruttoetageareal, i det omfang forbedringen kommer flere lejemål til gavn.

Udgifter til etablering af elevator fordeles ofte ligeligt mellem de lejemål, der får en brugsværdiforøgelse på grund af af elevatoren.

5.4 Aftalte forbedringer.

Lejelovens § 58 er i modsætning til hovedparten af de øvrige centrale bestemmelser i loven ikke ufravigelig i forhold til aftaler, der stiller lejeren ringere end loven foreskriver.

Dette indebærer, at aftaler om gennemførelse af forbedringsarbejder og den lejeforhøjelse, der følger heraf, frit kan aftales imellem lejere og udlejer. Dog gælder i realiteten begrænsningerne i lejelovens § 49 og boligreguleringslovens § 5, stk. 1, om, at lejen ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, og boligreguleringslovens § 5, stk. 4, om at der i regulerede ejendomme ikke kan aftales mere byrdefulde vilkår for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Aftaler i strid med disse bestemmelser vil ikke kunne videreføres af udlejeren ved genudlejning, jf. dog nedenfor.

Det forudsættes i denne forbindelse, at reglerne om varslings af iværksættelse og andre regler vedrørende gennemførelse af forbedringer, er overholdt eller gyldigt fraveget i aftalen.

5.4.1 Individuelt aftalte forbedringer - lejelovens § 62 b.

Udlejer og lejeren af en beboelseslejlighed kan efter denne bestemmelse efter lejeaftalens indgåelse indgå aftale om gennemførelse af forbedringer i lejligheden og om den heraf afledede lejeforhøjelse. Parterne er ikke begrænset af, at lejen ikke ved aftalen må komme til at overstige det lejedes værdi, eller at lejen ikke må være mere byrdefuld end den, der gælder for øvrige lejere i ejendommen.

Aftalen er bindende for parterne og vil ikke kunne ændres ved en efterfølgende sag for boligretten eller huslejenævnet.

Aftalen skal være skriftlig, og det skal udtrykkelig fremgå af aftalen, at der er tale om en aftalt lejeforhøjelse efter lejelovens § 62 b.

Inden aftale indgås, kan lejerne forlange, at udlejeren fra byfomyelses-/huslejenævn indhenter en forhåndsgodkendelse af lejen. Lejeren får herved mulighed for at sammenligne lejeforhøjelsen med den lejeforhøjelse, som udlejeren kunne have gennemført efter lejelovens almindelige regler.

Lejeren kan indhente en udtalelse fra kommunalbestyrelsen om de boligstøttemæssige konsekvenser af aftalens indgåelse. Dette vil indebære, at lejeren kan få en tilkendegivelse fra kommunalbestyrelsen om, hvorvidt man ved beregningen af boligstøtte vil benytte muligheden for

at nedsætte boligudgiften, hvis den som følge af aftalen kommer til væsentligt at overstige den normale leje for tilsvarende lejligheder.

Det påhviler udlejeren før aftalens indgåelse at gøre lejeren opmærksom på, at der kan kræves indhentet en forhåndsgodkendelse, og at lejeren kan få en udtalelse om boligstøttekonsekvenserne.

Giver udlejeren ikke før aftalens indgåelse lejeren disse oplysninger, er aftalen ugyldig, hvilket indebærer, at lejeren kan påberåbe sig de nævnte regler i lejelovens § 49 og boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og 4.

Aftalen ophører automatisk ved lejeforholdets ophør.

5.4.2 Forbedringer aftalt med beboerrepræsentanterne - lejelovens § 66 a.

Beboerrepræsentanterne kan efter denne bestemmelse på vegne af alle lejere af beboelseslejligheder i ejendommen indgå aftale med udlejeren om forbedringer og heraf følgende lejeforhøjelser. Aftalen omfatter ikke lejere af klubværelser og erhvervslejere.

Kerneområdet for bestemmelsen er fællesarbejder, men det er ikke udelukket, at forbedringer kun vedrører en del af ejendommen.

Aftalemuligheden omfatter kun forbedringer, der sammen med andre lejeforhøjelser efter den samme bestemmelse i de sidste 3 år ikke medfører lejeforhøjelser på mere end 64 kr./m² bruttoetageareal (1994-niveau) som gennemsnit for hele ejendommen.

Der stilles krav om, at beboerrepræsentanterne forinden aftalens indgåelse afholder et beboermøde, hvor mindst halvdelen af de fremmødte godkender aftalens indgåelse. Endvidere skal beboerrepræsentanterne efter beboermødet skriftligt orientere alle beboere om, hvad der er sket på mødet, og oplyse lejerne om muligheden for at forlange afholdt urafstemning blandt alle beboere forinden aftalens indgåelse.

De lejere, der måtte være uenige i aftalen, er ikke afskåret fra for deres eget vedkommende at få aftalen tilsidesat af boligret eller huslejenævn, hvis den er åbenbart urimelig.

5.5 Anvendelse af midler fra bundne konti.

5.5.1 Uregulerede ejendomme - lejelovens § 63 a.

Efter denne bestemmelse skal der i ejendomme taget i brug før 1970, som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, for beboelseslejlighederne afsættes 15 kr./m² bruttoetageareal (1994-niveau). Beløbet skal bindes i Grundejernes Investeringsfond og kan kun bruges til forbedring af beboelseslejlighederne, dog fortrinsvis til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Det bundne beløb forrentes med en rente, som fastsættes af Grundejernes Investeringsfond, og som ikke kan overstige 9 pct. p.a. Renten tilskrives kontoen én gang om året.

Det er tvivlsomt, om der er pligt for udlejerens til at anvende disse beløb i forbindelse med gennemførelse af forbedringer, men et flertal af lejerne eller beboerrepræsentanterne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som beløbene kan anvendes til.

Den del af forbedringsudgifterne, der er finansieret med midler fra kontoen eller årets afsætningsbeløb, kan ikke danne grundlag for en forbedringsforhøjelse. Udlejerens har derfor normalt ikke noget incitament til at anvende midler herfra til (delvis) finansiering af forbedringsudgifter.

Beløb kan kun udbetales fra kontoen, såfremt det dokumenteres, at der er anvendt et tilsvarende beløb til forbedring af ejendommens lejligheder. Udlejerens skal underrette lejerne/beboerrepræsentanterne om kravet om udbetaling og de afholdte udgifters størrelse.

5.5.2 Regulerede ejendomme - boligreguleringslovens § 18 b.

Efter denne bestemmelse skal der i ejendomme taget i brug før 1970, og som d. 1.1.1995 omfattede mere end 6 beboelseslejligheder, for hele ejendommens bruttoetageareal afsættes 27,50 kr./m² (1994-niveau) Beløbet skal bindes i Grundejernes Investeringsfond og kan bruges til udvendig vedligeholdelse. Dog er det angivet i bestemmelsen, at beløbet fortrinsvis skal anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger.

Det bundne beløb forrentes med en rente, som fastsættes af Grundejernes Investeringsfond, og som ikke kan overstige 9 pct. p.a. Renten tilskrives kontoen én gang om året.

Der er adgang til, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan foreslå gennemførelse af arbejder, som de afsatte beløb kan anvendes til.

Endvidere fremgår det af boligreguleringslovens § 19, at der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan fradrages kontoen beløb til forbedring, isolering m.v.

Det er en forudsætning for at fradrage beløb på kontoen, at ejendommens almindelige udvendige vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 er opbrugt.

Udbetaling kan kun ske til forbedringer, såfremt udlejeren dokumenterer, at der er afholdt udgifter hertil. Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kan modsætte sig, at der udbetales beløb fra kontoen. Uenighed afgøres af huslejenævnet.

Der er ikke nogen pligt for udlejeren til at anvende beløbene i forbindelse med gennemførelse af forbedringer.

Den del af forbedringsudgifterne, der er finansieret med midler fra kontoen eller årets afsætningsbeløb, eller finansieret med lån, hvorpå de årlige ydelser fratrækkes kontoen, kan ikke danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

Da en varig forbedringsforhøjelse er mere attraktiv for udlejeren, har denne derfor normalt ikke noget incitament til at anvende midler herfra til finansiering af forbedringsudgifter.

5.6 Forbedringer udført af lejererne.

Efter lejeloven har lejerne ret til at foretage forskellige forbedringer i det lejede, selvom udlejeren som ejer af ejendommen som udgangspunkt har ret til at bestemme, hvilke arbejder der skal gennemføres i ejendommen.

Lejernes rettigheder vedrører dels en installationsret, en råderet og en aftalt råderet. Rettighederne gennemgås nedenfor særskilt.

5.6.1 Installationsret - lejelovens § 29.

Lejeren har efter lejelovens § 29 ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede. Denne ret gælder ikke, hvis udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet er utilstrækkelig hertil. Lejeren skal derfor forinden gennemførelsen underrette udlejer om de påtænkte foranstaltninger.

Hvis lejer selv sørger for at øge kapaciteten, vil udlejer ikke kunne modsætte sig installationen.

Installationsretten omfatter typisk hårde hvidevarer, herunder vaske- og opvaskemaskine, termostatventiler, telefon m.v.

Herudover er der ret til opsætning af antenner, eventuelt i form af fællesantenne, medmindre udlejer allerede har opsat en sådan eller tilsluttet ejendommen til hybridnettet, eller udlejer godtgør, at opsætningen vil være til ulempe for ejendommen eller beboerne.

For erhvervslejere gælder desuden reglerne i lejelovens § 30 om ret til opsætning af skilte i sædvanligt omfang, automater, markiser, udhængsskabe m.v.

Lejeren er på objektivet grundlag erstatningsansvarlig for skade, der forårsages af installationerne.

Herudover har beboelseslejere en ret til at installere hjælpemidler efter bistsandsloven, såfremt der gives meddelelse til udlejer senest 4 uger før indretningen, og såfremt kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af lejerens retableringsudgifter ved fraflytning.

5.6.2 Råderet - lejelovens § 62 a.

Efter denne bestemmelse har lejerne fået en egentlig ret til - såfremt en række betingelser er opfyldt - at foretage ensidige forbedringer i beboelseslejligheder. I det omfang lejerne har denne ret, sker der en tilsvarende indskrænkning af udlejers ret til at bestemme, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres i ejendommen, samtidig med at udlejer forpligtes til at betale lejer en godtgørelse ved fraflytning, jf. herom nedenfor.

Der er på denne måde tale om forbedringer, der tilhører udlejer, og lejer kan derfor ikke fjerne forbedringerne ved fraflytning i modsætning til, hvad der gælder for installationsretten.

Råderetten gælder ikke for fremlejeforhold og tidsbegrænsede lejeaftaler samt for klubværelser og erhverv.

Råderetten omfatter følgende typer arbejder:

a) energibesparende foranstaltninger

b) ressourcebesparende foranstaltninger som f.eks. vandbesparende toiletter

c) etablering og forbedring af bad, toilet, køkken m.v. samt flytning af skillevægge

d) tekniske installationer, bl.a. el-installationer.

Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige i forhold til karakteren af lejligheden og ejendommen og udføres i en acceptabel kvalitet, herunder ved autoriserede håndværkere, hvor der i lovgivningen er krav herom.

Det er en forudsætning for forbedringernes gennemførelse, at lejer skriftligt meddeler udlejer, hvilket projekt der agtes gennemført. Udlejer skal herefter inden 6 uger meddele lejeren, om han vil modsætte sig forbedringerne.

Udlejer kan modsætte sig forbedringer, hvis der foreligger særligt vægtige grunde hertil.

Eksempler på særligt vægtige grunde kan være, at der er tale om særligt luksusprægede og energiforbrugende foranstaltninger, eller at der er et større antal lejligheder i ejendommen, hvor lejeren har benyttet eller vil benytte råderetten, og hvor udlejer således kan få likviditetsproblemer ved at skulle betale godtgørelse til mange lejere ved fraflytning.

Udlejeren vil også kunne modsætte sig forbedringerne, såfremt det på grundlag af de forelagte oplysninger fra lejeren skønnes, at arbejdet ikke kan forventes gennemført håndværksmæssigt forsvarligt.

Der er lagt et loft på 30.000 kr. (1994-niveau) over den godtgørelse, som udlejeren højst kan forpligtes at udbetale ved lejeren's fraflytning. Dette gælder også, selvom råderetten udnyttes flere gange.

Godtgørelse kan kun ydes på grundlag af dokumenterede afholdte udgifter til momsregistrerede virksomheder, og udlejeren kan fradrage værdien af de indretninger, der udskiftes, samt tilskud, som lejeren har opnået til arbejdernes udførelse.

Har lejeren afholdt udgifter ud over den maksimale godtgørelse, må disse udgifter således betales af lejeren selv.

Godtgørelsen nedskrives med 10 pct. point om året over 11 år (lineær afskrivning), første gang dog efter 2 år. Efter 11 år ydes således ingen godtgørelse ved lejeren's fraflytning, medmindre der er indgået anden aftale herom.

Ved genudlejning i nedskrivningsperioden kan den nye lejer vælge enten at betale den nedskrevne godtgørelse til udlejer eller betale en forbedringsforhøjelse efter brugsværdiforøgelsen af forbedringen.

Som ved installationsretten er lejer på objektivet grundlag **erstatnings-**ansvarlig for skade, der er forårsaget af de foretagne forbedringer.

Uenighed om råderetten kan i regulerede ejendomme indbringes for huslejenævnet og i andre ejendomme for boligretten.

5.6.3 Aftalt råderet - lejelovens § 63.

Hvis lejer af en beboelseslejlighed, et klubværelse eller erhvervslokaler ønsker at udføre forbedringer i det lejede for mere end et beløb, der svarer til 1 års leje, kan lejer indgå aftale med udlejer om en godtgørelse ved fraflytning.

Bestemmelsen omfatter i princippet alle typer arbejder, dvs. såvel forbedringer som vedligeholdelse, og der er ikke nogen legal overgrænse for investeringens størrelse.

Indholdet af den aftalte råderet beror således på, hvad parterne har aftalt.

Efter indførelsen af råderetsbestemmelserne har bestemmelsen næppe større praktisk betydning i beboelseslejligheder, men den kan have betydning for klubværelser og erhverv, da disse ikke er omfattet af råderetsbestemmelserne. Lejer kan dog efter denne bestemmelse aftale at gennemføre forbedringer, som ikke er omfattet af bestemmelserne i § 62 a.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at parterne indgår anden aftale, der ikke er i strid med aftalerettens ugyldighedsregler, med lejelovgivningens præceptive regler eller med lejelovgivningens øvrige ugyldighedsregler, herunder lejelovens § 49 eller boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og 4.

Udlejer kan ved genudlejning vælge enten at kræve en lejeforhøjelse for de gennemførte forbedringer eller kræve godtgørelsen betalt af den nye lejer.

5.6.4 Andre forbedringer udført af lejer.

Såfremt lejer har gennemført andre forbedringer i det lejede end de ovenfor under 5.6.1.-5.6.3. nævnte eller gennemført forbedringer uden at give udlejer meddelelse herom, vil dette være i strid med bestem-

melsen i lejelovens § 28. Herefter kan lejereren ikke uden udlejerens samtykke foretage forandringer i det lejede bortset fra de rettigheder, der er gennemgået ovenfor.

Sanktionen over for sådanne forbedringer kan være, at lejereren såvel under lejeforholdets beståen som i forbindelse med fraflytning bliver forpligtet til at retablere og betale udgifterne herved eller overlade forbedringen til udlejereren uden godtgørelse.

I grovere tilfælde kan der - hvis forholdet konstateres under lejemålets beståen - blive tale om at ophæve lejeaftalen, således at lejereren straks må fraflytte.

5.7 Forbedringer i almennyttigt byggeri .

5.7.1 Forbedringsbegrebet.

I det almennyttige byggeri har hver enkelt afdeling en økonomi, der er uafhængig af andre afdelinger og af boligselskabet. Balancelejeprincippet indebærer, at beboerne i afdelingen som helhed betaler alle udgifter selv, uanset om pengene går til vedligeholdelse eller til forbedringer. Der er således ikke tale om en potentiel konflikt mellem lejer og udlejer om, hvem der skal betale for forbedringer.

Kun i fraflytningssituationen kan der opstå konflikter, idet istandsættelsesarbejder enten skal betales af afdelingen eller af den fraflyttende lejer.

I princippet afgrænses forbedringer i forhold til vedligeholdelse på samme måde som i lejeloven.

Eksemplerne i 5.2. dækker således også det almennyttige byggeri.

På grund af balancelejen i det almennyttige byggeri, er der dog ikke den samme præcise lovmæssige afgrænsning som i lejeloven, når det drejer sig om afgrænsning af fælles forbedringer. Eksempelvis foretages og finansieres mange udskiftninger af vinduer som rene forbedringer, uden at man betragter en del af arbejdet som vedligeholdelse (fornylse), jf. nedenfor under 5.7.3.2.

5.7.2 Lovmæssig afgrænsning.

Udførelse af modernisering og forbedringer i almennyttigt byggeri hænger tæt sammen med beboerdemokratiet. Der er derfor særlige regler herom i lov om boligbyggeri, § 15.

For så vidt angår individuelle forbedringer (råderet), er der fastsat særlige, præcise bestemmelser i boligbyggeriloven, som minder meget om - og har ligget til grund for - lejelovens tilsvarende bestemmelser.

Herudover gælder lejelovens installationsret (§ 29) og den særlig regel i lejelovens § 62 om udlejers adgang til at råde over kælder- og loftsrum til varmeanlæg. Øvrige bestemmelser i lejeloven og i boligreguleringsloven om forbedringer gælder ikke i det almennyttige byggeri.

5.7.3 Fælles forbedringer.

Fælles forbedringer i almennyttige afdelinger er fælles på den måde, at alle lejere i afdelingen har indflydelse på beslutningsprocessen. Det er ikke et krav, at alle lejere skal have de pågældende forbedringer (f.eks. altaninddækninger) og være med til at betale dem.

5.7.3.1 Beslutningskompetence.

Afdelingsbestyrelsen har kompetence til at træffe beslutning om udførelse af rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader, samt gennemførelse af bygningsændringer og miljøforbedringer i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen skal samtidig tiltræde den nødvendige modsvarende lejeforhøjelse. Dette følger af lov om boligbyggeri, § 15, stk. 9.

Beslutninger om udførelse af de nævnte arbejder skal inden iværksættelsen godkendes af afdelingsmødet og skal, hvis lejestigningen overstiger 15 pct., og 1/4 af de på afdelingsmødet fremmødte stemmeberettigede forlanger det, sendes til urafstemning.

Uden afdelingsmødets samtykke kan sådanne arbejder ikke gennemføres, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom.

En lejer eller flere lejere i forening kan også stille forslag i afdelingen om forbedringer mv. Forudsat overholdelse af procedurereglerne har en vedtagelse af sådanne forslag samme gyldighed som en vedtagelse af forslag fra afdelingsbestyrelsen.

Boligselskabet har, når afdelingsmødet har truffet beslutning om forbedringer mv., pligt til at lade sådanne arbejder udføre, med mindre de ikke findes "rimelige". Som eksempler herpå kan nævnes opførelse af svømmehaller eller etablering af anlæg på arealer, som ventes eksproprieret til offentlige formål inden længe.

Er der ikke valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen kan selskabets ledelse forelægge beslutninger om iværksættelse af forbedringsarbejder for afdelingsmødet.

5.7.3.2 Finansiering.

Fælles forbedringer finansieres typisk ved optagelse af lån, enten i bank, realkreditinstitut eller boligselskabet, eller ved lån af afdelingens egne henlagte midler. Afdrag og renter mv. betales via en lejeforhøjelse. Der kan ikke henlægges til forbedringer (foretages opsparing til forbedringer).

Herudover kan anvendes den såkaldte trækningsret i Boligselskabernes Landsbyggefond. Af de pligtmæssige bidrag, som indbetales for ældre boligafdelinger til landsbyggefonden, har det enkelte boligselskab ret til at kanalisere en del af pengene tilbage til forbedringer mv. i selskabets afdelinger. Men det er selskabets bestyrelse, der afgør, hvilke afdelinger, pengene skal anvendes i. Udnyttelse af trækningsretten sker i form af tilskud fra Boligselskabernes Landsbyggefond. Tilskud kan højst udgøre 2/3 af rimelige udgifter til arbejderne.

I nogle tilfælde er udgifterne til forbedringen så små, at låneoptagelse ikke er nødvendig.

I andre tilfælde er der egentlig ikke tale om forbedringer, men om udskiftning (vedligeholdelse/fornyelse) af bygningsdele, f.eks. vinduer eller tag. Men fordi man gennem årene ikke har foretaget tilstrækkelige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse, er der ikke midler til stede til arbejdets udførelse. I sådanne tilfælde må man køre udskiftningen som en forbedringssag, dvs. ved vedtagelse i afdelingsbestyrelse, vedtagelse på afdelingsmøde og finansiering ved låneoptagelse.

5.7.3.3 Tilvalgte fælles forbedringer.

I sagens natur er nogle typer af fælles forbedringer beregnet for en større eller mindre del af lejerne. Eksempelvis vil en ny legeplads, en fodboldbane, et cykelskur eller en parkeringsplads ikke blive benyttet af alle lejere, selv om de får adgang til det. Uanset dette, er de alle med til at betale for arbejderne.

Andre typer af forbedringer er kun fælles for nogle af lejerne i den forstand, at kun disse lejere har gavn af forbedringerne og skal betale for dem i form af en lejeforhøjelse. Det kan eksempelvis være forbedringer som nyt badeværelse, nyt køkken eller en udestue. I sådanne tilfælde vedtages det på et afdelingsmøde, at forbedringerne skal gennemføres,

men at det kun skal ske i de lejligheder, hvor lejerne ønsker det. Her sker forbedringen altså ved boligselskabets foranstaltning, men kun i nogle lejligheder.

I princippet kan et flertal på et afdelingsmøde beslutte forbedringer i en afdeling, som kun vedrører et mindretal af lejerne, og som kun disse skal betale for via en lejestigning. Det kan f.eks. tænkes i en afdeling, som både består af højt og lavt byggeri, og hvor forslaget til forbedringer kun vedrører den ene del af bebyggelsen. Det er dog normalt i denne situation, at de lejere, som bor i den del af bebyggelsen, der ikke er berørt, anmodes om at afholde sig fra at stemme om forslaget.

5.7.3.4 Kommunal godkendelse.

Ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelse som følge af moderniseringsarbejder m.v. skal indsendes til kommunalbestyrelsen, inden arbejdet igangsættes. Hvis lejeforhøjelsen ikke indenfor et regnskabsår overstiger 1 pct. af lejen, er kommunalbestyrelsens godkendelse dog ikke nødvendig, jf. bekendtgørelse nr. 99 af 4.2.1994 om almenlyst boligvirksomhed, § 53, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed kunne foretage en selvstændig vurdering af, om forbedringerne er "rimelige", jf. ovenfor under 5.7.3.1. Da kommunalbestyrelsen også har kompetence til at nedsætte lejen, kan kommunalbestyrelsen eksempelvis modsætte sig en forbedring, som vil bringe lejen op på et niveau, der skønnes at være for højt.

Reglen om gennemførelse af arbejder med pålæg fra kommunalbestyrelsen - uden afdelingens samtykke - er nødvendig for at sikre gennemførelse af byggeskadeudbedringer o.lign., men er ikke beregnet på forbedringer.

5.7.3.5 Lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelse efter udførelse af moderniseringer og forbedringer fordeles efter samme retningslinier som forhøjelser til dækning af forøgede driftsudgifter, dvs. ved procentvis ens stigning af lejen i samtlige lejemaal, jf. bekendtgørelsens § 55, stk. 2, og bilag 3, afsnit 3.3.6.

Fordeling af lejeforhøjelse skal dog kun ske på de lejemaal, som forbedringerne vedrører, jf. ovenfor under 5.7.2.3.

Det er en forudsætning for den procentvise ens stigning - der jo oprettholder fordelingen af den samlede leje efter indbyrdes værdi - at moderniseringen eller forbedringen medfører den samme relative forøgelse af brugsværdien.

Som eksempel på forbedringer, der medfører samme faktiske forøgelse af brugsværdien (og altså ikke medfører samme relative forøgelse) kan nævnes udskiftning af køkkener, hvor køkkenerne såvel før som efter forbedringen er ens, men hvor lejlighedernes bruttoetagearealer er væsentligt forskellige. Som et andet eksempel kan nævnes installation af dørtelefoner.

Forhøjelse som følge af moderniseringer og lignende kan tidligst varsles til ikrafttræden fra det tidspunkt, moderniseringen eller forbedringen tages i brug, jf. bekendtgørelsen om almennyttig boligvirksomhed, § 55, stk. 3.

Normalt bortfalder lejeforhøjelsen ved udamortisering af det lån, der er optaget til finansiering af forbedringerne, jf. balanceløjprincippet.

Hvis en forbedring er eller kunne have været belånt på forbedringstidspunktet på samme vilkår i relation til lånegrænser og løbetid, som gælder for prioritering af nybyggeri efter realkreditlovens regler, nedsættes lejen som hovedregel ikke. Det skyldes, at der hviler en såkaldt byggefondsforpligtelse på afdelingernes prioritetslån vedrørende nybyggeri. Likvide midler, der fremkommer i en afdeling som følge heraf, overføres kontant til boligselskabets dispositionsfond.

5.7.4 Individuelle forbedringer.

Der er to typer af individuelle forbedringer i almennyttigt byggeri, forbedringer med hjemmel i lejeloven og forbedringer med hjemmel i boligbyggeriloven.

Lejelovens § 29 om lejerens ret til at foretage sædvanlige installationer, antenner og hjælpemidler gælder også i almennyttigt byggeri.

Lejelovens §§ 62 a, 62 b og 63 om råderet og andre aftalte forbedringsarbejder gælder derimod ikke i almennyttigt byggeri. I stedet gælder særlige regler.

5.7.4.1 Råderet.

I boligbyggerilovens §§ 10 d-10 f er fastsat regler om lejerens ret til at udføre individuelle forbedringer og til at modtage en godtgørelse herfor ved fraflytning. I Boligministeriets bekendtgørelse nr. 404 af 21.6.1993 er indeholdt en positivliste med de arbejder, som lederen umiddelbart har ret til at udføre og til at få en godtgørelse for ved fraflytning.

De tilsvarende regler i lejeloven er blevet formuleret på baggrund af de almennyttige regler. De to regelsæt ligner derfor hinanden meget, men der er enkelte forskelle, hvoraf de vigtigste er nævnt nedenfor.

Afdelingsmødet har kompetence til at vedtage, at der kan udføres andre forbedringsarbejder - med ret til godtgørelse ved fraflytning - end dem, der er opført på positivlisten. Beslutningen skal dog godkendes af selskabets bestyrelse, jf. boligbyggerilovens § 10 d, stk. 2.

Afdelingsmødet har yderligere kompetence til at vedtage, at der kan udføres andre forbedringsarbejder - uden ret til godtgørelse ved fraflytning og uden retableringspligt, jf. lovens § 10 f.

Arbejderne må generelt ikke fratage boligen dens karakter som almen-nyttig bolig.

Nødvendig byggesagsbehandling forestås af boligselskabet.

Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes den pågældende lejers leje tilsvarende.

Arbejderne er begrænset af den enkelte afdelings vedligeholdelsesreglement, som f.eks. kan indeholde regler om bevarelse af særlige æstetiske særpræg.

Boligselskabet har en indsigelsesfrist på 8 uger, idet der ses bort fra juli måned. Reagerer selskabet ikke inden 8 uger fra modtagelsen af anmeldelse om arbejderne, kan lejeren iværksætte disse.

Bundfradraget for godtgørelse er på 5.135 kr, den maksimale godtgørelse på 35.945 kr. og mindste udbetalte beløb er 2.054 kr. (1994-niveau).

Godtgørelsesbeløbets nedskrivning sker lineært med 10 pct. pr. år, første gang efter 1 års brug af forbedringen (mod lejelovens 2 år).

Udbetales der godtgørelse til den fraflyttende lejer kan den nye lejer frit vælge, om vedkommende vil betale godtgørelsesbeløbet kontant eller betale en midlertidig lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen skal over den resterende nedskrivningsperiode dække afdelingens udgifter til godtgørelse af fraflyttende lejer. Lejeforhøjelsen betragtes som et særligt midlertidigt tillæg til den balanceleje, der i overensstemmelse med de almindelige lejefastsættelsesregler er fastsat for det pågældende lejemål.

Ved visse former for permanente forbedringer - f.eks. udestuer, carporte og tilbygninger - vil der dog, i forbindelse med den første genudlejning efter at forbedringen er nedskrevet, skulle gennemføres en forbedringsforhøjelse, svarende til den forøgede brugsværdi (en anden lejefordeling i afdelingen).

Kommunalbestyrelsens tilsyn gælder også på råderetsområdet. Men egentlige tvister mellem selskab og lejer om godtgørelsens størrelse kan kun afgøres af boligretten.

BILAG 6

Lejerettens overgang til andre. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. april 1995.

6. Lejerettens overgang til andre.

6.1 Indledning.

Det er udgangspunktet for den lejeaftale, der indgås mellem udlejer og lejer, at lejereren ikke uden udlejerens samtykke helt eller delvist må overlade brugen af det lejede til andre end medlemmer af sin husstand, jf. herved lejelovens § 26, stk. 2.

Lejeloven angiver dog en række tilfælde, hvor lejereren har krav på at kunne overlade brugen af det lejede til andre.

Lejere af beboelseslejligheder har således ret til under visse betingelser at fremleje hele lejligheden eller en del af den, ligesom der - når visse betingelser er opfyldt - er ret til at bytte lejligheden med en anden lejer af en beboelseslejlighed. Derimod er der ikke ret for lejereren til at bytte med en ejer af en ejerlejlighed eller en anden ejerbolig eller en privat andelshaver.

Lejeloven angiver ligeledes, i hvilke tilfælde lejerens død, plejehjemsanbringelse, samlivsophævelse m.v. medfører ret til at lade brugen af det lejede overgå til andre.

For så vidt angår erhvervslejemål, dvs. lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, har lejereren - når lejeaftalen er indgået 1.1.1992 eller senere - ret til at afstå sit lejemål til en anden inden for samme branche og eventuelt genindtræde, medmindre andet er aftalt.

Det er muligt at aftale, at lejereren skal have ret til at overlade brugen af det lejede til andre i videre omfang end angivet i lejeloven.

Derimod kan det ikke aftales, at lejereren skal have mindre vidtgående rettigheder end angivet i lejeloven vedrørende fremleje, bytteret og adgang til at fortsætte et lejemål.

Reglerne vil blive gennemgået nærmere i det følgende.

6.2 Fremleje.

Lejelovens regler om fremleje gælder kun for beboelseslejligheder. Erhvervslejemål er således ikke omfattet af bestemmelserne, men lejere af sådanne lejemål kan aftale med udlejereren, at lejereren skal have ret til at fremleje lejemålet helt eller delvist. Se også nedenfor under 6.6.1. om afståelsesret i erhvervslejemål.

Fremlejeretten indebærer, at lejereren i relation til udlejeren vedbliver med at være lejer, men at lejereren får ret til at lade andre end sin husstand benytte det lejede. Fremlejeforholdet ophører senest i forbindelse med, at lejeaftalen mellem lejereren og udlejeren ophører.

Lejerens husstand omfatter personer, som beboelsesmæssigt er knyttet til lejereren. Begrebet omfatter såvel slægtninge som andre personer, der har en medbenyttelsesret uden at være fremlejetagere. Et typisk forhold vil være, at der i et vist omfang foreligger en sammenblanding af personernes økonomi. Husstandsbegrebet kan således f.eks. omfatte (voksne) børn, forældre, svigerforældre og/eller samlevende.

Der kan ikke gives nogen fast afgrænsning af, hvornår en person er husstandsmedlem og derfor har en medbenyttelsesret til det lejede, og hvornår der er tale om personer, som reelt er fremlejetagere.

Der består ved fremleje 2 indbyrdes uafhængige lejeforhold, der begge er omfattet af lejelovens regler - nemlig dels mellem udlejeren og lejereren og dels mellem lejereren som fremlejer (fremlejegiver) og fremlejetageren.

Som følge heraf er lejereren erstatningsansvarlig over for udlejeren for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af de personer, som i kraft af fremlejeretten benytter det lejede.

Ligeledes har lejereren over for udlejeren ansvaret for, at fremlejetagerens husstand overholder husordensreglerne i ejendommen og benytter det lejede forsvarligt.

Misligholder fremlejetageren sine forpligtelser, kan fremlejeforholdet ophæves, ligesom lejereren - dersom fremlejeforholdet ikke hæves, men misligholdelsen fortsætter trods udlejerens påmindelse - kan risikere, at udlejeren hæver lejeaftalen over for lejereren.

Endelig er lejereren erstatningsansvarlig over for udlejeren for skader, der er forårsaget af installationer, som fremlejetageren har foretaget i det lejede, f.eks. ved installation af **vaskemaskine**.

Fremlejetageren kan ikke opnå en bedre ret over for udlejeren, end lejereren har. Såfremt lejeaftalen opsiges eller ophæves, vil fremlejetageren ikke kunne blive boende som lejer i lejligheden, medmindre dette aftales med udlejeren. Der kan dog blive tale om, at lejereren bliver erstatningsansvarlig over for fremlejetageren, såfremt han ikke er i stand til at opfylde fremlejeaftalens forpligtelse til at stille det lejede til rådighed for fremlejetageren.

Fremlejeaftalen skal indgås skriftligt, og udlejerens skal inden fremlejeperiodens begyndelse modtage en kopi af fremlejeaftalen. Herved får udlejerens mulighed for at gøre sig bekendt med, til hvem og på hvilke vilkår der fremlejes.

Såfremt lejeren nægter at underrette udlejerens om fremlejeforholdet, vil lejeaftalen formentlig kunne hæves, hvis udlejerens indsigelse siddest overhørig.

6.2.1 Delvis fremleje - lejelovens § 69.

Efter lejelovens § 69 har lejeren af en beboelseslejlighed ret til at fremleje en del af lejligheden til beboelse. Der kan dog ikke fremlejes mere end halvdelen af antallet af beboelsesrum. I en 3-værelses lejlighed kan der således fremlejes ét værelse og i en 3½-værelses lejlighed 2 værelser.

Det er en betingelse for fremlejeretten, at det samlede antal personer, der bor i lejligheden ved påbegyndelsen af fremlejeaftalen, ikke overstiger antallet af beboelsesrum i lejligheden. Dette forhindrer dog næppe fremlejetagerens ret til at få børn under lejeforholdets beståen, men det vil være grundlag for udlejerens til at hæve lejeaftalen, hvis der optages andre voksne i fremlejetagerens husstand, og lejligheden herved bliver overbefolket.

Bestemmelsen finder ligeledes anvendelse på beboelsesdelen i blandede lejemål, dvs. lejemål, der vedrører såvel beboelse som andet end beboelse.

Retten til delvis fremleje efter lejelovens § 69 er ikke betinget af udlejerens forudgående samtykke.

6.2.2 Fuld fremleje - lejelovens § 70.

I modsætning til, hvad der gælder for delvis fremleje, har lejeren ikke nogen ubetinget ret til at fremleje hele beboelseslejligheden.

Den fulde fremlejeret gælder kun i lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse, dvs. den gælder ikke som den delvise fremleje i blandede lejemål.

Fremlejeretten er begrænset i tid til højst 2 år og er betinget af, at lejeren er midlertidigt fraværende som følge af sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el. lign.

Lovens angivelse af fraværsgrunde er ikke udtømmende. Fravær på grund af forhold som afsoning af fængselsstraf, rekreationsophold og midlertidigt arbejde andetsteds vil formentlig ligeledes kunne anses for gyldige fraværsgrunde.

Såfremt lejeren opfylder betingelserne for midlertidigt fravær, vil udlejer-
ren kunne modsætte sig fremlejeforholdet i følgende tilfælde:

a) Hvis ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder.

Da ejendomsbegrebet her er det normale - matrikulær afgrænsning, jf. udstykningslovens § 1, eller ejerlejlighed, jf. ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, - vil udlejer af en ejerlejlighed typisk kunne modsætte sig fremleje, medmindre ejerlejligheden indeholder mindst 13 beboelseslejligheder.

b) Hvis det samlede antal beboere i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum.

Det er som ved delvis fremleje en betingelse for fremlejeretten, at det samlede antal personer, der bor i lejligheden ved påbegyndelsen af fremlejeaftalen, ikke overstiger antallet af beboelsesrum i lejligheden. Dette forhindrer dog næppe fremlejetagerens ret til at få børn under lejeforholdets beståen, men det vil være grundlag for udlejer til at hæve lejeaftalen, hvis der optages andre voksne i fremlejetagerens husstand, og lejligheden herved bliver overbefolket.

*c) Hvis udlejer i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremleje-
forholdet.*

Udlejers indvending mod fremlejeforholdet må være saglig og tungtvejende. En sådan grund kan foreligge i tilfælde, hvor udlejer kender fremlejetageren, fordi denne tidligere har boet i ejendommen og misligholdt lejeaftalen.

Hvis fremlejeforholdet ikke - trods udlejers indsigelse herimod - ophører senest efter 2 år, kan udlejer hæve lejeaftalen efter lejelovens § 93 med den virkning, at lejeren - og dermed også fremlejetageren - skal fraflytte lejemålet med kort varsel.

6.2.3 Begrænsninger i lejerens ret til fremleje - lejelovens § 72.

For gifte lejere gælder den begrænsning i fremlejeretten, at lejeren ikke uden sin ægtefælles samtykke må foretage hverken hel eller delvis fremleje, hvis dette medfører, at lejligheden herved ikke længere kan tjene til fælles bolig.

Bestemmelsen i lejelovens § 72 gælder tilsvarende for erhvervslejemål, hvor lejereren ved aftale med udlejereren har opnået fremlejeret, idet det også her kræver ægtefællens samtykke, hvis fremlejen medfører, at det lejede ikke længere kan danne grundlag for ægtefællernes fælles virksomhed eller for den anden ægtefælles virksomhed.

Bestemmelserne i lov om ægteskabets retsvirkninger § 18, stk. 2, om adgang til at få omstødt en retshandel ved dom, og § 20 om myndighedernes tilladelse til retshandlen, finder tilsvarende anvendelse på fremleje.

6.3 Bytteret i rene beboelseslejligheder - lejelovens § 73.

Bytteretten efter lejelovens § 73 gælder kun for lejligheder, der udelukkende er udlejet til beboelse. Selvom et blandet lejemål rent faktisk kun anvendes til beboelse, vil det således ikke være omfattet af en bytteret.

Begrebet beboelseslejlighed i bestemmelsen omfatter ligesom i alle andre relationer i lejelovgivningen ikke kun lejligheder, men også alle andre former for udlejede boliger med selvstændigt køkken, herunder også udlejede klyngehuse og rækkehuse.

Bytteretten gælder kun, hvis lejereren af en beboelseslejlighed vil bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed. Der kan således ikke med hjemmel i bestemmelsen gennemføres 3- eller 4-kantede røkeringer, ligesom lejereren ikke kan bytte med en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver i en privat andelsboligforening.

Lejereren må give udlejereren alle relevante oplysninger om bytningen med henblik på, at udlejereren kan afgøre, om han vil modsætte sig bytningen, jf. nedenfor under 6.3.1.

Bytteretten anses for et ophør af lejeforholdet med en tilknyttet ret til at anvise en ny lejer. Dette indebærer, at den nye lejer ikke fortsætter lejemålet, jf. nedenfor under 6.4., men indtræder som ny lejer og derfor ikke har ret til at leje lejligheden på samme betingelser som den fraflyttende lejer.

Bytteretten forudsætter, at den lejer, der byttes med, reelt skal indflytte i lejligheden - ikke kun for en kortere periode. Det må antages, at lejereren skal have til hensigt at flytte ind med henblik på at tage varigt ophold i lejligheden.

Udlejeren kan ikke i forbindelse med byttet kræve særlig lejeforhøjelse eller andre ændringer af vilkårene, men må respektere leje-lovgivningens almindelige regler om vilkår ved genudlejning.

For den fraflyttende lejer betyder byttet, at udlejeren kan gøre krav gældende om istandsættelse og afhjælpning af mangler i forbindelse med fraflytning ("flytteopgør").

6.3.1 Udlejers adgang til at modsætte sig bytning.

Udlejeren kan modsætte sig, at lejer bytter sin lejlighed med en anden lejer, i følgende tilfælde:

a) Hvis udlejeren bor i ejendommen, og denne højst omfatter 6 lejligheder.

Dette indebærer, at hvis udlejeren ikke bor i ejendommen, gælder bytteretten uanset antallet af beboelseslejligheder i ejendommen. Bytteretten gælder således også i udlejede ejerlejligheder.

Lejelovens § 73 har et selvstændigt ejendomsbegreb. Som én ejendom anses således flere ejerlejligheder, der hører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer. Det samme gælder for flere ejendomme, der ejes af samme ejer, og som er opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse med fælles friarealer eller driftsfællesskab. Som én ejendom anses endvidere flere ejendomme, der er samnoterede i tingbogen eller er samvurderet.

b) Hvis den fraflyttende lejer ikke har boet i lejligheden i 3 år.

Hvis en lejer har fortsat lejemålet efter bestemmelserne i lejelovens §§ 75-78, kræves det kun, at lejer har boet 3 år i lejemålet, men ikke at lejer har været lejer af lejligheden i 3 år.

c) Hvis lejligheden ved bytning vil blive beboet af mere en én person pr. beboelsesrum.

Her gælder det samme som anført ovenfor under 6.2.2. om fremleje.

d) Hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Dette vil f.eks. kunne forekomme i tilfælde, hvor bytningen må skønnes ikke at være reel, eller hvor udlejeren i forvejen kender den lejer, med hvem der ønskes byttet, fordi lejer tidligere har boet i ejendommen og har misligholdt lejeaftalen.

6.3.2 Særlige krav i forbindelse med bytningen - lejelovens § 74.

Såfremt lejeren ved bytning skal flytte til en beboelseslejlighed, der tilhører en kommune, et almennyttigt boligselskab, et kollegieselskab, en stiftelse eller en pensionskasse el.lign., der kun genudlejer lejlighederne i ejendommen til sine medlemmer ved overgang til pension, skal lejeren opfylde de særlige betingelser, der måtte gælde for overtagelse af sådanne lejligheder.

Ejere af sådanne ejendomme kan ikke gennem vedtægtsmæssige bestemmelser ophæve lejernes bytteret.

Se om almennyttige boliger nedenfor under 6.7.

At lejere, der ved bytning skal indflytte i lejligheder tilhørende kommuner og almennyttige boligselskaber, skal opfylde de særlige betingelser herfor, indebærer, at de generelle fortrinsrettigheder, der gælder for husstande med lave indkomster og en vis størrelse, skal respekteres.

I ejendomme, der tilhører en andelsboligforening, kan bytningen betinges af, at den indflyttende lejer bliver andelshaver og dermed forpligtet til at betale andelsindskud og boligafgift som andre andelshavere.

6.4 Ret til at fortsætte lejemålet.

Lejeloven angiver en række tilfælde, hvor lejerens ægtefælle eller et andet husstandsmedlem har ret til at fortsætte lejemålet.

Retten til at fortsætte lejemålet indebærer, at den fortsættende lejer får ret til at videreføre det foreliggende lejeforhold på samme vilkår, som lejeren havde. Der er således ikke tale om en opsigelse af lejemålet med efterfølgende anvisning af en ny lejer og med en heraf følgende mulighed for udlejerens til at udleje på andre vilkår, end den tidligere lejer havde.

Samtidig overtager den fortsættende lejer de pligter, der påhvilede den tidligere lejer, herunder hæftelse for eventuelle restancer.

Der er tale om en legal ret til at fortsætte lejemålet. Den nye lejer skal derfor blot meddele udlejerens, at denne lejer fortsætter lejemålet, idet udlejerens ikke har mulighed for at modsætte sig fortsættelsen af lejemålet.

Når udlejerens har modtaget sådan underretning, bliver den tidligere lejer eller dennes dødsbo frigjort for betaling af fremtidige ydelser. Un-

derretningen kan dog ikke medføre, at den tidligere lejer bliver frigjort for tidligere opståede krav. For disse krav hæftes der derfor solidarisk med den fortsættende lejer.

6.4.1 Lejerens død - lejelovens § 75, stk. 1-2.

Hvis lejerens dør, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet, uanset om der er tale om et beboelseslejemål eller et erhvervslejemål.

Dør lejerens derimod uden at efterlade sig en ægtefælle, er der ikke nogen, der har ret til at fortsætte et erhvervslejemål, medmindre der er indgået aftale med udlejerens herom.

Dette skyldes, at bestemmelsen i lejelovens § 75, stk. 2, kun vedrører husstandsmedlemmers ret til at fortsætte lejemål om beboelseslejligheder.

Det er en betingelse for denne ret, at den pågældende person i mindst 2 år umiddelbart før dødsfaldet har haft fælles husstand med lejerens. Derimod stilles der ikke krav om, at husstandsfællesskabet skal have bestået i 2 år i den lejlighed, hvortil der opnås ret til at fortsætte lejeforholdet. Der kan formentlig overføres "anciennitet" fra andre lejligheder i den samme ejendom, hvor husstandsfællesskab har bestået.

Det er ikke nok, at der har bestået et husstandsfællesskab i mindst 2 år, hvis husstandsfællesskabet ikke bestod ved dødsfaldet.

Det er ikke noget ubetinget krav, at den fortsættende lejer har været tilmeldt folkeregisteret på den adresse, hvor der har bestået et husstandsfællesskab, hvis det kan bevises, at der reelt har været tale om en fælles husstand.

6.4.2 Plejehjemsanbringelse m.v. - lejelovens § 76.

Hvis lejerens af en beboelseslejlighed pga. alder eller sygdom flytter på plejehjem, i beskyttet bolig el. lign., gælder der samme regler som anført ovenfor under 6.4.1. om ret til at fortsætte lejeforholdet i beboelseslejligheder.

Bestemmelserne om ægtefællesskabet ret til at fortsætte et erhvervslejemål gælder således ikke i denne situation.

Bestemmelsen forudsætter, at ophævelse af den fælles husstand er begrundet i, at lejerens for resten af sin levetid må forventes at skulle opholde sig uden for beboelseslejligheden.

Det må derfor forudsættes, at lejerer selv samtykker i opgivelsen af lejemålet, ligesom udlejerer vil være berettiget til at kræve dokumentation for, at lejerens fraflytning skyldes et plejeb behov, som bedre kan opfyldes ved fraflytning af lejligheden.

6.4.3 Samlivsophævelse .

Disse situationer, der er omtalt i lejelovens §§ 77-78, vedrører lejerens separation og skilsmisse, omstødelse af lejerens ægteskab, ophævelse af samliv for ugifte samt det forhold, at lejerer forlader sin ægtefælle.

6.4.3.1 Separation og skilsmisse m.v. - lejelovens § 77.

Hvis lejerer bliver separeret eller skilt, eller hvis lejerens ægteskab omstødes, skal der tages stilling til, hvem af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte lejemålet.

Der er mulighed for, at ægtefællerne i forbindelse med fastlæggelsen af vilkårene for ægteskabets ophævelse selv kan tage stilling til, hvem der skal fortsætte lejemålet. Det er udtrykkeligt angivet i bestemmelsen, at der ved bevillingen eller ved dommen kan tages stilling til spørgsmålet.

I **praksis** antages det, at det er domstolene, der træffer afgørelse herom, idet bevilling til separation eller skilsmisse ikke kan udfærdiges, hvis parterne ikke er enige om, hvem der skal fortsætte lejemålet.

Ved afgørelsen må der tages stilling til en række forhold, herunder hvem der får forældremyndigheden over børnene, parternes helbred, erhvervsevne og økonomiske forhold.

Bestemmelsen omfatter såvel beboelse som erhverv. Den ægtefælle, der driver forretning fra lejemålet, har fortrinsret til lejemålet og en eventuel dertil hørende beboelse.

6.4.3.2 Samlivsophævelse - lejelovens § 77 a.

Efter denne bestemmelse kan parter, der ophæver samlivet, og som har haft fælles husstand i mindst 2 år, aftale, hvem af parterne der skal fortsætte lejemålet om den beboelseslejlighed, der har været den fælles bolig.

De samlevende parter aftaler forpligtelser som udgangspunkt udlejerer. Har de samlevende parter aftalt, at det er den af parterne, som ikke er lejer af lejligheden, der skal fortsætte lejemålet, må udlejerer således respektere de samlevende parter aftale. Vil udlejerer ikke acceptere aftalen, må den fortsættende lejer anlægge sag ved boligretten med

henblik på at få fastslået, om udlejerens er forpligtet til at anerkende aftalen og dermed, hvem der skal fortsætte lejemålet.

I praksis vil den mellem de samlevende parter aftalte part formentlig blive boende i lejligheden, således at udlejerens - såfremt parternes aftale ikke kan respekteres - vil søge lejeaftalen hævet med den begrundelse, at lejerens har overladt brugen af det lejede til andre uden at være berettiget til det. Ophævelse af lejemål med denne begrundelse sker som regel kun, efter at udlejerens har anlagt sag ved boligretten.

Har de samlevende parter aftalt, at det er lejerens af lejligheden, der skal fortsætte lejemålet, kan udlejerens ikke modsætte sig aftalen, da der ikke sker lejerskifte.

Bestemmelsen omfatter alle ugifte samlevende, der opfylder kravene i § 77 a - ikke kun ægteskabs lignende forhold. Søkende, der har boet sammen i en lejlighed i mindst 2 år med husstands fællesskab, vil således være omfattet af bestemmelsen.

Kan parterne ikke blive enige om en aftale, kan der, når særlige forhold - navnlig hensynet til parternes mindreårige børn - taler herfor, ved dom træffes afgørelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte leje forholdet. Sag herom anlægges ved de almindelige domstole.

Foreligger der ikke særlige forhold i de tilfælde, hvor de samlevende ikke kan blive enige om at indgå en aftale, beholder den af parterne, som er lejer, retten til at blive boende.

Bestemmelsen om fortrinsret for den part, hvis virksomhed er knyttet til et forretningslokale, gælder tilsvarende.

6.4.3.3 Lejer har forladt ægtefællen - lejelovens § 78.

Hvis lejerens har forladt sin ægtefælle, har denne ret til at fortsætte lejemålet. Bestemmelsen omfatter ret til at fortsætte lejemål om såvel beboelse som erhverv.

6.5 Overtagelse af erhverv ved lejers død - lejelovens § 75, stk. 3.

Dør lejerens af et erhvervslejemål, der er erhvervsbeskyttet efter reglerne i lejelovens §§ 88-90, uden at efterlade sig en ægtefælle, har lejers livsarvinger eller svigerbørn ret til at overtage lejemålet, medmindre udlejerens har vægtige grunde til at modsætte sig overtagelsen.

Arvingernes og svigerbørnenes ret til at overtage lejemålet er betinget af, at de har branchekendskab og selv eller sammen med deres ægtefælle ønsker at videreføre forretningen.

Der er tale om en ret til at overtage lejemålet. Udlejer er således med hensyn til fastsættelse af vilkår for udlejningen stillet som ved genudlejning.

Der gælder den særlige beskyttelsesregel, at udlejeren ikke kan udleje til anden side på lempeligere vilkår, end han har tilbudt arvinger og svigerbørn at overtage lejemålet på. Dette gælder dog ikke, hvis han har været berettiget til at modsætte sig arvingers og svigerbørns ønske om overtagelse.

Vil udlejeren modsætte sig at udleje til disse, skal indvendingen være saglig og væsentlig. Udlejeren skal formentlig som minimum kunne påberåbe sig omstændigheder, som giver begrundet formodning om, at den nye lejer ved væsentlig misligholdelse kan forventes at skabe særlige problemer. Det antages at være vanskeligt for udlejeren at bevise, at der foreligger forhold, der kan begrunde en afvisning.

6.6 Afståelsesret og genindtrædelsesret i erhvervslejemål - lejelovens § 74 a.

6.6.1 Afståelsesret.

Efter lejelovens § 74 a har lejeren af et lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, dvs. et rent erhvervslejemål, ret til at lade en anden lejer inden for samme branche fortsætte lejemålet på uændrede vilkår, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette. Som legale grunde til at modsætte sig afståelsen nævnes den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab.

Bestemmelsen finder anvendelse i alle typer erhvervslejemål. Bestemmelsen er således ikke knyttet til en bestemt type lejemål som eksempelvis lejemål, der er erhvervsbeskyttede efter lejelovens § 89, dvs. lejemål, hvor virksomhedens placering i et lokalområde er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden, typisk butikker og mindre håndværksvirksomheder.

Bestemmelsen kan fraviges ved aftale, men gælder, hvis ikke andet udtrykkeligt er aftalt, såfremt lejeaftalen er indgået 1.1.1992 eller senere.

Afståelsesretten er ikke personlig, idet udlejeren er forpligtet til at udleje på uændrede vilkår til den lejer, som lejemålet afstås til, og som udle-

deren ikke har haft vægtige grunde til at modsætte sig udlejning til. Dette indebærer, at hvis ikke andet er aftalt, vil afståelsesretten blive overført fra lejer til lejer, indtil en lejer opsiger lejemålet uden at gøre brug af afståelsesretten, med mindre udlejer på et tidligere tidspunkt lovligt kan modsætte sig afståelsen.

Da afståelsesretten er en ret til at lade en anden lejer fortsætte lejemålet på uændrede vilkår, kan udlejer ikke i forbindelse med afståelsen kræve lejen eller andre vilkår reguleret.

Bestemmelsen finder ikke anvendelse i blandede lejemål, medmindre det aftales mellem udlejer og lejer.

Under hensyn til at udlejer skal have mulighed for at tage stilling til, hvorvidt han vil modsætte sig afståelsen og dermed at få en bestemt ny lejer, må der i bestemmelsen indfortolkes en pligt for lejer til at give udlejer relevante oplysninger om den påtænkte afståelse.

For gifte lejere gælder de samme regler om begrænsninger i retten til afståelse af lejemålet, som er anført ovenfor under 6.2.3. om begrænsninger i lejerens ret til fremleje.

6.6.2 Genindtrædelsesret.

Den lejer, der afstår sit lejemål, har en ret til at genindtræde som lejer af lejemålet, hvis den lejer, som lejemålet er afstået til, misligholder lejeaftalen, og lejeaftalen derfor opsiges eller ophæves.

Udlejer kan således ikke ved misligholdelse fra den lejer side, som lejemålet er afstået til, opnå ret til selv at bestemme, hvem der skal udlejes til, såfremt betingelserne for lejerens genindtrædelse er opfyldt.

Det er en betingelse for at kunne genindtræde, at den oprindelige lejer inden 14 dage efter udlejerens påkrav godtgør udlejer alle dokumenterede udgifter, som han har haft som følge af afståelsen. Disse udgifter vedrører lejerestancer, omkostninger ved udsættelse af lejer og andre udgifter i forbindelse med lejemålets ophør.

6.6.3 Relation til erhvervslejeloven.

Bestemmelsen i lejelovens § 74 a har særlig betydning i de tilfælde, hvor udlejer og lejer indgår aftale om gensidigt at frskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi. En sådan aftale kan indgås for en periode på indtil 12 år og er betinget af, at lejer har en afståelses- og genindtrædelsesret, som mindst svarer til retten efter lejelovens § 74 a.

Herved kender parterne ved en afståelse inden for denne periode de vilkår for fastsættelsen af lejen, der kan ske i den aftalte "fredningsperiode", idet den nye lejer har ret til at fortsætte lejemålet på samme vilkår som den afstående lejer.

6.7 Det almennyttige byggeri.

Lejelovens bestemmelser om brugsrettens overgang til andre finder også anvendelse på almennyttige boliger. Der er dog vedrørende bytning nogle indskrænkninger i forhold til lejelovens kap. XII, jf. lejelovens § 74.

Dette hænger sammen med, at der er ydet og ydes en betydelig offentlig støtte til det almennyttige byggeri, og at der derfor gælder særlige regler om udlejning, herunder om størrelsen og sammensætningen af husstanden ved tildeling af boliger. Udlejningsreglerne fremgår af boligbyggerilovens § 14 og af Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 158 af 5.3.1992 om udlejning af almennyttige boligselskabers boliger, som ændret ved bekendtgørelse nr. 751 af 15.9.1993.

I forhold til de i øvrigt gældende udlejningsregler - men ikke i forhold til lejeloven - er der i de almennyttige regler en særlig regel om fortsættelse af lejemål, den såkaldte forsørgerregel.

6.7.1 Fremleje.

Boligbyggeriloven finder ikke anvendelse på fremlejeforhold. Fremleje foregår således i princippet efter reglerne i lejeloven. I fremlejeforholdet anvendes derfor ikke den særlige almennyttige kontraktsformular.

6.7.2 Bytteret.

Grundlaget for bytning i det almennyttige byggeri er lejelovens § 73. Den særlige bestemmelse i § 73, stk. 2, litra a, om udlejers adgang til at modsætte sig bytte, hvis udlejer har sin bolig i ejendommen, kan i sagens natur ikke anvendes i almennyttigt byggeri.

Af lejelovens § 74 fremgår bl.a., at den lejer, der ved bytning ønsker at overtage en almennyttig lejlighed, skal opfylde de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder.

Dette indebærer bl.a., at lejeren skal betale indskud, og at der skal anvendes en almennyttig lejekontrakt.

Yderligere indebærer det visse begrænsninger vedrørende husstandens størrelse og sammensætning. Men de almindelige krav til husstandens størrelse og sammensætning, som normalt finder anvendelse ved indflytning i almennyttige boliger, gælder ikke ved bytning.

I den ovennævnte udlejningsbekendtgørelses § 11 er fastsat de særlige vilkår, som gælder for den almennyttige bolig, der indgår i en bytning. Vedtægtsmæssige begrænsninger af bytteretten er uden gyldighed.

Vilkårene er følgende:

1) hvis den ene lejlighed er større end den anden i rumantal eller bruttoetageareal, skal den største efter bytningen bebos af mindst lige så mange personer, som før bytningen, og

2) er kun den ene af lejlighederne almennyttig, og har denne 4 eller flere beboelsesrum, skal den efter bytningen bebos af en husstand med mindst ét barn.

Punkt 1) gælder også ved bytning inden for samme boligselskab. Hverken punkt 1) eller punkt 2) kan fraviges, heller ikke med selskabets godkendelse.

Når der byttes mellem en lejer i en almennyttig lejlighed og en lejer i en privat udlejningsejendom, gælder reglen i punkt 1) kun for den almennyttige lejlighed. Heraf følger, at denne form for bytning altid kan lade sig gøre, hvis den private lejlighed er størst i rumantal eller bruttoetageareal, og den almennyttige lejlighed maksimalt har 3 rum.

Dette betyder f.eks., at selskabet ikke kan modsætte sig en bytning mellem en husstand på 3 personer i en 5-rums privat udlejningsbolig og en husstand på 1 person i en almennyttig 3-rumsbolig. Er begge de nævnte boliger derimod almennyttige, skal selskabet modsætte sig en bytning.

Ved opgørelse af begge lejlighedernes bruttoetageareal skal anvendes den samme beregningsmåde, f.eks. den, der bruges i lovgivningen om individuel boligstøtte.

Ved gennemførelse af en bytning skal der i princippet gennemføres en normal procedure for fraflytning, herunder syn af boliger, istandsættelse, afregning af beboerindskud og indgåelse af lejekontrakter. Det er omstridt, om man i konkrete bytteforhold kan undlade at foretage selve istandsættelsen af boligerne, blot omfanget af arbejderne er konstateret ved syn af lejlighederne. Bestemmelserne i boligbyggerilovens § 10a, stk. 2, og i § 10, stk. 2, 3. pkt., taler dog for, at der skal ske istandsæt-

telse. Sker det ikke, kan boligafdelingen miste sit krav om istandsættelse helt eller delvist, jf. også §§ 13 og 15, stk. 1, i Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 433 af 22.6.1987 om vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige boligselskabers boliger.

Bytteretten gælder også for lejere i ungdomsboliger, der har almenyttig status, og for lejere i klausulerede almennyttige lejligheder/lejligheder der er indrettet særligt til ældre og personer med handicap (jf. udlejningsbekendtgørelsens § 6). Men i tilfælde af bytning er det en forudsætning, at tilflytteren opfylder betingelserne for at få en bolig af den pågældende karakter.

Bytter en lejer sig til en bolig i en almennyttig andelsboligforening, skal den pågældende samtidig melde sig ind i foreningen. Fraflytterens medlemsnummer kan ikke overdrages til den, der flytter ind i andelsboligforeningen.

6.7.3 Forsørgerreglen.

I § 13 i udlejningsbekendtgørelsen er der en særlig bestemmelse om fortsættelse af lejemålet i tilfælde af lejerens død:

Når omstændighederne taler for det, kan boligselskabet tillade, at en person, der blev forsørget af boligtageren - herunder boligtagerens barn under 18 år - fortsætter lejemålet.

Da fortsættelsen kræver boligselskabets godkendelse, kan man ikke tale om en fravigelse af lejelovens regler. Men i forhold til de ellers restriktive almennyttige udlejningsregler (venteliste, fortrinsret for forskellige grupper, oprykningsret mv.) er der tale om en undtagelsesregel.

I praksis kan det give anledning til tvivl, når det skal afgøres, om en person er blevet forsørget af boligtageren. Forsørgelsesforholdet skal have bestået indtil lejerens død.

Bygge- og Boligstyrelsen har tilkendegivet som sin opfattelse, at boligselskaberne i konkrete situationer bør fortolke forsørgerpligten lempeligt, medmindre der er mistanke om omgåelse af regelsættet. Samtidig har man bemærket, at også et barn, som blev forsørget af den afdøde, men som ikke boede i lejligheden ved dødsfaldet på grund af midlertidigt fravær - f.eks. på en kostskole - kan falde ind under bestemmelsen. Derimod kan den ikke omfatte børn, der er voksne, fraflyttet lejligheden og selvforsørgende.

Bestemmelsen gælder tilsvarende, hvis boligtageren flytter til et plejehjem, en ældrebolig eller lignende på grund af alder eller sygdom.

Lejelovens regler gælder forud for bestemmelsen, hvis der opstår konkurrence om, hvem der skal have lov til at fortsætte lejemålet.

Indgåelse og ophør af lejeaftaler. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. april 1995.

7. Indgåelse og ophør af lejeaftaler.

7.1 Indledning.

Nedenfor redegøres for de regler, som gælder ved indgåelse af lejeaftaler og i forbindelse med overtagelse af det lejede, herunder om udformning af lejekontrakter og om mangler ved det lejede.

Endvidere gennemgås reglerne vedrørende lejeforholdets ophør og aflevering af det lejede. Reglerne vedrører bl.a. opsigelse, ophævelse, aflevering og istandsættelse.

Endelig gennemgås de særlige regler, der gælder for almennyttige boliger enten i stedet for lejeloven eller som en supplement.

7.2 Lejekontrakter.

Grundlaget for lejeforholdet er den imellem parterne indgåede lejeaftale. Hovedreglen er, at vilkårene for lejeforholdet frit kan aftales. Lejelovgivningens præceptive (ufravigelige) regler sætter dog på væsentlige områder snævre grænser for aftalefriheden. I lejelovens kapitel 2 er angivet en række regler, som vedrører såvel indhold som udformning af lejeaftaler.

Som udgangspunkt stiller lejeloven ikke krav om, at lejeaftaler indgås skriftligt, men såfremt en af parterne kræver det, skal aftalen nedskrives. For fremlejeforhold gælder dog, jf. lejelovens § 69, stk. 2, at sådanne lejeaftaler skal indgås skriftligt.

På de områder, hvor en skriftlig såvel som en mundtlig lejeaftale ikke udtrykkeligt fastsætter vilkårene, anses lejelovens vilkår at gælde. Dette gælder naturligvis kun i det omfang, de regler, som måtte være fraveget, er deklaratoriske (fravigelige), idet vilkår, som strider imod lovens præceptive regler, er ugyldige.

Efter loven gælder særlige regler, når der ved lejeaftalens indgåelse eller ved andre aftaler i lejeforholdet anvendes blanketter.

Ved blanketter forstås formularer eller lignende, der fremtræder mangfoldiggjort, og som anvendes i flere lejeforhold og indeholder ensartede regler.

Hvis sådanne blanketter anvendes, skal bestemmelser, der fraviger loven til skade for lejeren, fremhæves for at være gyldige, det vil sige kursiverede, understregede eller lignende.

I lejeforhold om beboelseslejligheder eller enkeltværelser til beboelse skal blanketter endvidere være autoriserede ved aftale imellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren. Anvendes i sådanne lejeforhold blanketter, som ikke er autoriserede, er bestemmelser, der fraviger loven til skade for lejeren, ugyldige.

I erhvervslejeforhold kan blanketter anvendes uden at være autoriserede, og vilkår, som fraviger lejelovens til skade for lejeren, er gyldige, når blot de er fremhævede.

Der findes i dag følgende typer autoriserede standardlejekontrakter:

Typeformular A	Til brug for udlejning af beboelseslejligheder i private udlejningsejendomme og erhvervs- og forretningslokaler.
Typeformular B	Til brug for udlejning i almennyttigt byggeri.
Typeformular D	Til brug for udlejning af ferieboliger.
Typeformular L	Til brug for udlejning af garager.
Typeformular M	Til brug for midlertidig udlejning i ejendomme under sanering og byfornyelse.
Typeformular U	Til brug for udlejning af enkeltværelser for unge under uddannelse og lejligheder.

Når lejekontrakters autorisation tilbagekaldes enten fordi de lejeforhold, som den omfatter, ikke længere kan indgå (pensionistboliger), eller fordi en ny kontraktformular erstatter den hidtidige, opstår problemet om fortsat anvendelse af den hidtidige kontrakt i fremtidige lejeforhold bevirker, at vilkår, som er mere byrdefulde for lejeren end lejelovens, er ugyldige.

Tilbagekaldelsen får i sagens natur ingen virkning for eksisterende lejeforhold, som før tilbagekaldelsen er indgået på den tidligere kontraktsformular.

I lejelovens § 7 er det fastsat, at lejerens rettigheder efter loven samt aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lignende med beløb indtil et halvt års leje er gyldige imod enhver uden tinglysning.

Rettigheder, der rækker herudover, skal tinglyses for at sikre gyldigheden overfor udlejerens kreditorer og senere omsætningserhververe.

7.3 Overtagelse af det lejede.

Når lejeaftalen er indgået, overtager lejereren det lejede fra det tidspunkt, der er aftalt i kontrakten.

Lejeloven indeholder kun ganske få regler, som vedrører selve overtagelsen.

Af lejelovens § 9, som er fravigelig, fremgår blot, at udlejereren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden, og at det lejede på overtagelsestidspunktet skal være rengjort, ruderne hele, og alle udvendige døre forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Efter bestemmelsen i lovens § 10, stk. 1, kan lejereren, når det lejede ikke er fuldført ved aftalens indgåelse og overtagelsestidspunktet ikke aftalt, til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen. Reglen kan ikke fraviges til skade for lejereren.

Forholdene på overtagelsestidspunktet har især betydning for lejerens muligheder for at påberåbe sig mangler ved det lejede og for udlejerens krav om istandsættelse ved lejeforholdets ophør.

7.3.1 Overtagelsesforretning.

Lejeloven indeholder ikke et systematisk regelsæt vedrørende overtagelsesforretninger i forbindelse med lejerens ibrugtagning af det lejede.

Efter bestemmelsen i lejelovens § 9, stk. 2, skal udlejereren, såfremt der foretages en gennemgang af beboelseslejemål i forbindelse med indflytning, indkalde beboerrepræsentanterne til deltagelse i gennemgangen. Hvis der på grundlag af gennemgangen udarbejdes en indflytningsrapport, skal beboerrepræsentanterne og lejereren have tilsendt kopi deraf.

Bestemmelsen indeholder endvidere hjemmel for boligministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger at fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter. Der henvises nærmere til de tilsvarende regler vedrørende fraflytning, jf. afsnit 7.5.1.

Formentlig er det efterhånden en almindelig praksis, typisk i erhvervslejeforhold, at udlejereren sammen med lejereren foretager en eller anden form for gennemgang af det lejede i forbindelse med overtagelsen og

tilføjer kontrakten oplysninger om forhold, som vil kunne få betydning for bl.a. fastlæggelse af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning.

7.3.2 Mangler ved det lejede.

I lejelovens kapitel III er fastsat en række regler om lejerens mulighed for at reagere over for mangler ved det lejede.

Reglerne tager udgangspunkt i dansk rets almindelige regler om mangler i kontraktsforhold, herunder aftaleloven og købeloven, og regelsættet indeholder regler, som utvivlsomt ville være gældende, selv om de ikke var medtaget i loven. Herudover indeholder loven regler, som er skærpende i forhold til de almindelige regler.

Efter reglerne anses det lejede for mangelfuldt, hvis det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående er i den stand, som lejereren efter retsforholdet kan kræve.

Efter reglerne sondres i overensstemmelse med den almindelige mangelslære imellem oprindelige mangler - mangler, som var til stede ved lejeforholdets begyndelse - og efterfølgende mangler - mangler, som opstår i lejeperioden.

Videre sondres imellem fysiske mangler - mangler ved det lejedes faktiske tilstand - og retlige mangler - mangler ved den retlige **råden** over det lejede.

Efter reglerne kan lejereren, hvis en mangel ikke straks efter påkrav udbedres af udlejereren, selv afhjælpe manglen for udlejerens regning.

Lejereren kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen for den periode, hvor manglen forringer det lejedes værdi for lejereren.

Er manglen væsentlig, eller har udlejereren handlet svigagtigt, kan lejereren endvidere hæve aftalen, som herefter anses at være bortfaldet fra tidspunktet for oplysningens meddelelse.

Herudover kan lejereren ved oprindelige mangler, der vedrører forhold som udlejereren har tilsikret, eller hvis udlejereren har handlet svigagtigt, kræve erstatning for det tab, som manglen påfører lejereren.

Ved efterfølgende mangler, som skyldes udlejerens fejl eller forsømmelser, kan lejereren ligeledes kræve erstatning for det tab, der lides.

Af helt central betydning er reglen i lovens § 14, hvorefter lejereren ved oprindelige mangler skal påberåbe sig manglen inden 14 dage efter

lejekontraktens begyndelse. Hvis fristen ikke overholdes, mister lejereren sin ret til at gøre manglen gældende. Reglen indebærer dog ikke, at lejereren mister retten til, at udlejerens udbedrer manglen, men alene at lejereren mister retten til at gøre mangelsbeføjelse, herunder at hæve aftalen, gældende. Fristen svarer til den frist, som gælder i forbindelse med udlejerens krav om lejerens istandsættelse ved fraflytning, jf. nedenfor under 7.5.2.

Mangelsreglerne skal betragtes i snæver sammenhæng med reglerne om vedligeholdelse, idet der for så vidt angår efterfølgende mangler som hovedregel er tale om manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten fra udlejerens side. Med denne sammenhæng angiver mangelsbestemmelserne lejerens muligheder for at reagere over for udlejerens misligholdelse med hensyn til vedligeholdelse.

Reglerne har formentlig størst betydning i erhvervslejekontrakt, hvor det kan være af stor betydning for lejereren at kunne frigøre sig fra lejekontrakten, hvis det lejede er mangelfuldt, og kræve erstatning for det tab, der er lidt.

For beboelseslejere har reglerne om afhjælpning af vedligeholdelsesmangler og forholdsmæssigt afslag i lejen betydning, mens reglerne om ophævelse og erstatning næppe har nogen videre betydning.

7.4 Lejekontraktens ophør.

Hovedreglen vedrørende lejekontraktens ophør er, at lejekontrakten ophører ved opsigelse fra en part i lejekontrakten.

Som undtagelse hertil gælder reglen om, at lejekontrakt i særlige tilfælde kan indgå for en bestemt periode. Reglerne om opsigelse, herunder tidsbegrænsning, findes i lovens kapitel XIII.

Lejelovgivningens regler om opsigelse af lejekontrakt fra udlejerens side tager udgangspunkt i, hvad der kaldes et almindeligt uopsigelighedsprincip.

Heri ligger, at udlejerens for de fleste lejemålstyper vedkommende ikke frit kan opsig lejeaftaler, men retten hertil er begrænset til de tilfælde, som loven foreskriver. I modsætning hertil kan lejereren efter loven frit opsig lejekontrakten.

Blandt opsigelsestilfældene skelnes imellem typer af lejekontrakt, hvor der kan opsiges uden begrundelse, og typer, hvor opsigelse skal begrundes.

Foruden reglerne om opsigelse indeholder loven endvidere regler om udlejerens ophævelse af lejeaftalen typisk i tilfælde af misligholdelse fra lejerens side. Disse regler findes i lovens kapitel XIV.

7.4.1 Tidsbegrænsede lejeforhold.

Som undtagelse fra lejelovens almindelige regel om, at lejeforhold ikke er tidsbegrænsede (løber indtil opsigelse, dvs. på opsigelsesvilkår), kan der efter lovens § 80 indgås tidsbegrænsede lejeaftaler. Sådanne aftaler kan imidlertid tilsidesættes af boligretten, såfremt tidsbegrænsningen ikke kan anses at være tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold.

Om tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i forhold hos udlejeren, må i sagens natur bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, men udgangspunktet for vurderingen er i meget korte træk, om tidsbegrænsningen er nødvendig af hensyn til udlejerens rimelige varetagelse af sine interesser.

Udlejeren kan have en række andre grunde til at tidsbegrænse lejeforhold, der ikke er omfattet af de hensyn, som bestemmelsen varetager. Derfor er afgrænsningen af disse hensyn i forhold til omgåelsestilfældene det centrale moment i vurderingen.

En tidsbegrænset lejeaftale kan ikke opsiges i lejeperioden, medmindre dette er aftalt. Er det aftalt, at en sådan lejeaftale kan opsiges, er opsigelsesadgangen omfattet af lovens regler om opsigelse, der betyder, at opsigelse fra udlejeren kun kan ske i de tilfælde, som loven foreskriver.

Herudover kan lejeaftalen naturligvis hæves af den part, som i en given situation efter reglerne om ophævelse har beføjelse til at hæve, det vil typisk sige i misligholdelsessituationen, jf. 7.3.2. og 7.4.4.

For tidsbegrænsede lejeforhold gælder, at tidsbegrænsningen ophører, hvis lejerer benytter det lejede i mere end én måned efter lejeperiodens udløb, og udlejeren ikke opfordrer lejerer til at flytte.

7.4.2 Opsigelse fra lejerer.

Efter lejelovens §§81 og 86 kan lejerer frit opsiges lejeforholdet med 3 måneders varsel til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

I tilfælde, hvor lejeforholdet vedrører familiens bolig eller erhvervslokaler til virksomhed for ægtefæller eller den ægtefælle, som ikke er lejer, kan opsigelse dog kun ske med samtykke fra den anden ægtefælle. Denne ret for ægtefællen kan lejerer ikke give afkald på.

Opsigelsesvarslet kan fraviges ved aftale, hvilket indebærer, at der kan aftales såvel længere som kortere varsel, ligesom der kan aftales en **uopsigelsesperiode** fra lejers side. Denne mulighed benyttes fortrinsvis i erhvervslejeforhold.

Særligt gælder efter lovens § 75, stk. 3, at dødsboer efter lejere kan opsiges med lovens varsel uanset aftalt længere opsigelsesvarsel, aftalt uopsigelse eller tidsbegrænsning uden opsigelse.

7.4.3 Opsigelse fra udlejer.

I en række forskellige typer af lejeforhold kan udlejeren opsiges uden grundelse. Disse lejeforhold vedrører efter lejelovens § 82:

1. Accessoriske enkeltværelser til beboelse, det vil sige enkeltværelser, der er en del af udlejerens bolig eller en del af et én- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, der frit kan opsiges med 1 måneds varsel.
2. Beboelseslejlighed i et tofamilieshus, hvor udlejeren bebor den anden lejlighed, der frit kan opsiges med 1 års varsel.
3. Erhvervslejemål i "etablissementer" (forlystelsesparker, biografer, banegårde o. lign.), der frit kan opsiges med 3 måneders varsel.
4. Garager, stalde o. lign., **der** frit kan opsiges med 1 måneds varsel.

Andre lejeforhold, hvilket vil sige langt hovedparten af lejeforhold, herunder almindelige beboelseslejligheder og erhvervslejemål, kan efter § 83 kun opsiges i følgende tilfælde:

1. Når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede. For beboelseslejligheder er det i dette tilfælde en betingelse, at udlejeren agter at bo i lejligheden, og at opsigelsen i øvrigt er rimelig ud fra begge parter forhold. Bebor udlejeren ved opsigelsen en lejlighed i ejendommen, skal denne tilbydes den opsagte lejer. En beboer, der samtidig er beboerrepræsentant, er ikke omfattet af denne opsigelsesadgang. Erhvervslejemål, som udlejeren ønsker at tage i brug inden for samme branche, er ikke omfattet af opsigelsesadgangen. Ejers ejendommen af flere, kan opsigelse kun ske én gang med denne grundelse.
2. Når udlejeren dokumenterer, at nedrivning eller ombygning nødvendig for aflytning, og udlejeren ikke efter ombygning selv ønsker at benytte det lejede. Hvis der efter ombygningen eller genopførelsen sker udlejning, skal udlejere tilbyde lejeren at leje en lejlighed eller lokaler af samme art som det opsagte.

3. Når lejereren er vicevært, og udlejereren godtgør, at dette arbejde ikke har været udført tilfredsstillende. Det er en betingelse for opsigelsen, at lejligheden ved genudlejning skal benyttes af en ny vicevært.

4. Når lejereren af en arbejder- eller funktionærbolig udtræder af arbejdsforholdet til den virksomhed, der lejer lejligheden, og lejligheden skal benyttes af en anden ansat i virksomheden.

5. Når lejereren uanset udlejerens påmindelse ikke iagttager "god skik og orden" ved det lejedes benyttelse.

6. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejereren at blive løst fra lejeforholdet.

I disse tilfælde er opsigelsesvarslet efter § 86 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag, dog 1 år i efter nr. 1.

For erhvervslejemåls vedkommende kan opsigelse efter § 83, hvis virksomhedens **forbliven** i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi, kun ske, hvis opsigelsen er rimelig ud fra begge parter forhold.

Opsiges et sådan lejemål, kan der gives lejereren erstatning for opsigelsen.

Opsigelser skal som hovedregel være skriftlige og indeholde oplysning om begrundelsen for opsigelsen og om, at lejereren kan gøre indsigelse imod opsigelsen inden 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem til lejereren, hvorefter udlejereren, hvis opsigelsen ønskes fastholdt, skal indbringe sagen for boligretten.

Fraflytter lejereren i opsigelsesperioden, skal udlejereren bestræbe sig på at genudleje det lejede og dermed minimere lejerens lejebetaling i opsigelsesperioden mest muligt.

Reglerne om opsigelse fra udlejer kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, så længe lejeforholdet ikke er opsagt. Når opsigelse er afgivet, kan reglerne fraviges, således at der f.eks. aftales et kortere varsel.

7.4.4 Ophævelse fra udlejereren.

Ophæves lejeforholdet, vil dette sige, at lejeaftalen anses at være bortfaldet uden varsel på det tidspunkt, hvor ophævelsen meddeles.

Udlejeren kan efter lejelovens § 93 ophæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

1. Når leje eller anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet, herunder betaling for varme, vand, fællesantenne o. lign., ikke betales rettidigt. Ved ophævelse efter denne bestemmelse skal udlejeren, når sidste rettidige betalingsdag er overskredet, jf. § 33, stk. 3, afsende påkrav om betaling inden 3 dage efter modtagelse. Først når denne frist er overskredet, kan ophævelse gennemføres.
2. Når det lejede trods udlejerens indsigelse benyttes til andet end aftalt.
3. Når lejeren modsætter sig udlejerens eller andres retmæssige adgang til det lejede.
4. Når lejeren uden aftale fraflytter det lejede.
5. Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke straks efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
6. Når lejere uretmæssigt og trods udlejerens indsigelse helt eller delvis overlader brugen af det lejede til andre.
7. Når lejeren trods udlejerens påmindelse ikke iagttager "god skik og orden" ved brugen af det lejede.
8. Når lejeren af en butik eller beværtning trods udlejerens indsigelse ikke opfylder pligten til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
9. Når en lejer, der helt eller delvis betaler leje ved udførelse af arbejde (viceværter) groft forsømmer sine pligter, og arbejdsforholdet derfor bringes til ophør.
10. Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at fjernelse er påkrævet.

Betingelsen for, at ophævelse kan gennemføres, er, at forholdet er væsentligt og ikke er bragt til ophør inden ophævelse er gennemført.

Når lejeaftalen er ophævet, skal lejeren, jf. § 95, stk. 1, straks fraflytte det lejede og betale leje for en periode svarende til sædvanligt opsigelsesvarsel, uanset om der er aftalt et længere opsigelsesvarsel for lejeren eller uopsigelighed.

Udlejeren skal ligesom ved opsigelse bestræbe sig på at genudleje, og dermed begrænse lejeren lejebetaling mest muligt.

Reglerne om ophævelse kan ikke fraviges til skade for lejeren, således at der aftales andre ophævelsesgrunde end lovens eller videregående retsvirkninger for lejeren.

7.5 Aflevering af det lejede.

Når lejeforholdet er ophørt, skal lejeren aflevere det lejede til udlejeren.

Lejelovens kapitel XV indeholder forskellige regler om lejerens fraflytning, herunder om lejerens pligt til istandsættelse og retablering.

7.5.1 Afleveringsforretning.

Lejelovent indeholder ikke regler, der fastlægger et egentligt system for, hvorledes aflevering af det lejede skal gennemføres.

I bestemmelsen i lovens § 98, stk. 2, er det bestemt, at udlejeren, hvis der foretages en gennemgang af en beboelseslejlighed i forbindelse med fraflytningen, skal oplyse lejeren om adgangen til at lade **beboer**-repræsentanten deltage i gennemgangen.

Ønsker lejeren deltagelse af beboerrepræsentanten, skal udlejeren sørge for, at denne indkaldes. Udarbejdes der fraflytningsrapport på grundlag af gennemgangen, skal udlejeren tilsende lejeren og **beboer**-repræsentanten kopi deraf.

Ligesom ved reglerne om overtagelse af det lejede er der her indført hjemmel for ministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger af fastsætte nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for fraflytningsrapporter.

Det er hensigten hermed at søge etableret et egentligt system for ind- og fraflytningsforretninger, herunder autoriserede standardblanketter til brug ved udarbejdelse af ind- og fraflytningsrapporter.

7.5.2 Istandsættelse.

Lejelovens § 98 indeholder bestemmelserne om lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning.

Begrebet istandsættelse dækker i princippet ikke over andre former for arbejder end vedligeholdelse.

Istandsættelse vil sige, at det lejedes stand bringes op på det niveau, der efter retsforholdet kan kræves.

Istandsættelse kan således beskrives som en ajourføring af det vedlige holde ~~is~~ esmæssige efterslæb, der måtte være tale om.

Efter loven skal lejereren aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, der skyldes slid og ælde vedrørende forhold, som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, og skader, som det påhviler udlejereren at udbedre.

Lejereren skal således ikke foretage istandsættelse, medmindre den istandsættelse, der kræves, vedrører forhold, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt. Herudover skal lejereren naturligvis istandsætte (erstatte) forhold, som lejereren er erstatningsansvarlig for efter lejelovens erstatningsregler eller efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Omfanget af lejerens istandsættelsespligt tager bl.a. udgangspunkt i, at lejereren ved betaling af leje har betalt for den del af vedligeholdelsen, som påhviler udlejereren, og derfor heller ikke skal istandsætte forhold, som skulle være vedligeholdt af udlejereren i lejeperioden.

Der vil således ikke kunne rejses krav om istandsættelse imod lejere, der i lejeperioden løbende har foretaget den vedligeholdelse, som påhviler lejereren, så ofte det har været påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Endvidere er det fastsat, at lejereren ikke kan tilpligtes at bringe det lejede i bedre stand end ved overtagelsen. Denne regel kan ikke fraviges ved aftale, og fastsætter dermed det absolutte maksimum for lejerens istandsættelsespligt.

7.5.3 Retablering.

I lejelovens forstand anvendes begrebet retablering til beskrivelse af de arbejder, der i modsætning til istandsættelse har til hensigt at bringe det lejede tilbage til den stand, det var i, inden en forbedring, der efterfølgende fjernes, gennemførtes.

Retablering består, således kort fortalt i at "slette sporene" efter forbedringer, som lejereren har foretaget. Reglerne findes i lovens § 99.

Det er afgørende for lejerens ret til retablering, om ejendomsretten til forbedringen er lejerens.

Lejeren kan efter loven alene fjerne og retablere for forbedringer, som tilhører lejeren.

Udgangspunktet er, at udlejerens kan kræve retablering, når lejeren fjerner forbedringer tilhørende lejeren.

I de tilfælde, hvor lejeren med udlejerens samtykke har foretaget forbedringer i henhold til § 28, kan udlejerens kun kræve retablering, såfremt der er taget forbehold herom ved meddelelse af samtykket.

For så vidt angår forbedringer, der gennemføres efter reglerne om lejeren's råderet, herunder med godtgørelse til lejeren, bliver disse forbedringer udlejerens ejendom, når de er udført. Lejeren kan således ikke fjerne sådanne forbedringer og retablere.

Men er der tale om, at lejeren ikke færdiggør et påbegyndt råderetsarbejde inden fraflytning, kan udlejerens vælge imellem at kræve arbejderne færdiggjort eller retablering.

7.6 Særligt vedrørende almennyttige boliger.

Lejelovens regler om indgåelse og ophør af lejeaftaler gælder også for almennyttige boligafdelinger. På nogle punkter gælder dog visse særlige bestemmelser. Det drejer sig væsentligst om punkterne indgåelse af lejeaftaler, tidsbegrænsede lejeforhold, opsigelse/ophævelse fra udlejerens side og istandsættelse ved fraflytning. De enkelte punkter er nærmere omtalt i det følgende.

7.6.1 Lejekontrakter.

Som nævnt under 7.2. findes der en autoriseret kontraktsformular til brug ved udlejning af almennyttige boliger - for tiden B 1989. Denne formular anvendes så vidt vides altid ved indgåelse af lejeaftalen.

Efter bestemmelsen i boligbyggerilovens § 9 skal almindelige vilkår i lejeaftaler og blanketter, der anvendes hertil, godkendes af boligministeren, og kun B 1989 (med en tilsvarende edb-udgave) er godkendt.

Der er intet til hinder for optagelse af særlige vilkår i lejekontrakten, forudsat de ikke strider mod lovgivningens præceptive regler.

Ved lejekontraktens indgåelse skal lejeren have udleveret boligafdelingens husordensreglement og vedligeholdelsesreglement samt eventuelle andre lignende reglementer (antenne- og haveregulativ).

7.6.2 Overtagelsesforretning.

Da der ikke er beboerrepræsentation i almennyttige afdelinger, finder bestemmelsen i lejelovens § 9, stk. 2, om beboerrepræsentanternes indkaldelse til at deltage i en gennemgang ved indflytningen i lejligheden ikke anvendelse.

7.6.3 Tidsbegrænsede lejeforhold.

Der kan ikke indgås aftale om tidsbegrænsede lejeforhold i almennyttige boliger.

7.6.4 Opsigelse/ophævelse fra udlejers side.

I bekendtgørelse nr. 99 af 4.2.1994 om almennyttig boligvirksomhed findes nogle særlige bestemmelser om boligselskabets adgang til at opsig og ophæve lejeforholdet, som gælder ved siden af lejelovens bestemmelser.

Boligselskabet kan således opsig boliglejemål i følgende tilfælde:

- 1) når nedrivning eller ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må rømmes eller under ganske særlige omstændigheder i øvrigt
- 2) når afdelingen nedlægges, fordi bygningerne ikke længere er egnede til deres formål, eller
- 3) når lejemålet omfatter et værelse, der er bestemt for og tildelt unge med særligt behov derfor, såfremt lejereren har fuldført sin uddannelse, eller de forudsætninger, hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er tilstede.

Opsigelsesvarslet er $\frac{1}{2}$ år for lejeforholdene i nr. 1, 1 år for lejeforholdene i nr. 2 og 3 måneder for lejeforholdene i nr. 3.

Denne bestemmelse, som fremgår af bekendtgørelsens § 57, overvejes for tiden ophævet eller ændret.

Et boligselskab, der er organiseret som en almennyttig andelsboligforening, kan hæve en lejeaftale (boligoverenskomst) med et medlem, der udelukkes af foreningen på grund af væsentlig misligholdelse af økonomiske medlemsforpligtelser over for foreningen eller dens boligafdelinger. Lejligheden kan i så fald forlanges fraflyttet til et nærmere fastsat tidspunkt.

Denne bestemmelse fremgår af bekendtgørelsens § 58 og overvejes for tiden ændret til en opsigelsesbestemmelse.

7.6.5 Aflevering af det lejede.

De væsentligste bestemmelser i lejelovens § 98 - og dermed også § 99a - finder ikke anvendelse ved almennyttige boligers fraflytning, idet der gælder særlige regler om istandsættelse og udbedring af misligholdelse.

Kun § 98, stk. 1, 1. pkt., om fraflytning kl. 12 på fraflytningsdagen gælder for almennyttige fraflyttere.

Yderligere gælder bestemmelsen i lejelovens § 99, stk. 3, om færdiggørelse af særlige forbedringsarbejder ikke i almennyttigt byggeri.

BILAG 8

Beboerindflydelse. Bygge- og Boligstyrelsen, 24. maj 1995.

8. Beboerindflydelse.

8.1. Indledning.

Nedenfor gennemgås de regler, som vedrører beboerindflydelsen i udlejningsejendomme.

I denne forbindelse gennemgås de organisatoriske regler for beboerrepræsentation/talsmænd i private udlejningsejendomme, herunder regler for etablering, drift og nedlæggelse.

Endvidere gennemgås de regler, som nærmere fastsætter omfanget af disse repræsentanternes beføjelser vedrørende ejendommens løbende drift, lejeregulering, vedligeholdelse og forbedringer.

Herefter gennemgås de regler, som vedrører beboerindflydelsen i almenlystige udlejningsejendomme.

8.2. Beboerrepræsentation og talsmænd.

I lejelovgivningen opereres med to organisationsformer for beboerdemokrati i private udlejningsejendomme: talsmandsordningen for de mindre ejendomme og beboerrepræsentation for de større ejendomme. Reglerne findes i lejelovens kapitel XI samt i den i medfør heraf udstedte bekendtgørelse om beboerrepræsentation (Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 1031 af 14. december 1994).

Reglerne om beboerrepræsentation blev indført i 1975, mens talsmandsordningen indførtes i 1986.

Det oprindelige formål med reglerne var fortrinsvis at tillægge beboerrepræsentanterne beføjelser til at få informationer, der sikrede dem mulighed for at kontrollere grundlaget for udlejerens legeberegning mv.

Med tiden er regelsættet udvidet til at omfatte andet end denne kontrolfunktion og omfatter især efter den lejelovsændring, der trådte i kraft 1.7.1994, regler, som giver beboerrepræsentanterne beføjelser til at indgå bindende aftaler med udlejeren.

Med denne udvikling har beboerrepræsentanterne i visse relationer opnået status som egentlig forhandlingspart over for udlejeren, og har således opnået beføjelser, der indeholder både rettigheder og pligter.

Talsmandsordningen og beboerrepræsentation adskiller sig fra almindelige beboer- eller lejerforeninger derved, at der ikke er tale om, at den enkelte lejer er medlem.

En beslutning om talsmænd eller beboerrepræsentation er en beslutning om at indføre en lovmæssig beboerdemokratisk organisering af forholdet imellem lejere og ejer i ejendommen, som gælder for såvel den til enhver tid værende ejer og de til enhver tid værende lejere.

Uanset at det ikke fremgår direkte af bestemmelserne, antages lejere i relation til disse ordninger alene at omfatte lejere af beboelseslejligheder. Af beboerrepræsentationsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, fremgår endvidere, at lejere i fremlejerforhold ikke er omfattet.

8.2.1. Talsmandsordningen.

I ejendomme med 3-5 beboelseslejligheder kan beboelseslejerne efter lejelovens § 64, stk. 3, vælge en talsmand til at repræsentere sig i forhold til udlejer.

Grundlaget for talsmandsordningen er, at lejerflertallet i de pågældende ejendomme har samme beføjelser, som beboerrepræsentationen har i andre ejendomme, jf. nedenfor.

Lejerflertallet skal vælge en talsmand, som udfører den kompetence, der er tillagt lejerflertallet.

Bortset fra at beboerrepræsentationsbekendtgørelsen i § 1, stk. 3, angiver at finde tilsvarende anvendelse på talsmandsordningen, indeholder loven ikke nærmere regler om, hvordan talsmandsordningen skal organiseres i praksis. Ordningen indebærer dermed ikke nødvendigvis, at lejerne skal vælge én talsmand, som fungerer i alle relationer.

Lejerne kan således formentlig beslutte at vælge talsmænd ad hoc til varetagelse af beføjelserne i relation til konkrete forhold. Dette betyder, at der kan vælges flere talsmænd på samme tid til repræsentation i forskellige relationer med forskellige lejerflertal bag sig.

8.2.2. Beboerrepræsentation.

I ejendomme med 6 og flere beboelseslejemål kan beboelseslejerne efter lejelovens § 64, stk. 1, vælge at etablere beboerrepræsentation.

Ejendomsbegrebet svarer til det særlige ejendomsbegreb efter boligreguleringslovens § 4 a, således at flere ejendomme, som ejes af den samme ejer og er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse med fælles friarealer eller driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret

i tingbogen. Tilsvarende gælder for ejerlejligheder, som ejes af den samme ejer.

Som en udvidelse af begrebet anses udlejede beboelseslejligheder i en ejendom, som ejes af andelsboligforeninger, endvidere som én ejendom.

I lejelovens § 64 er fastsat regler for, hvorledes beboerrepræsentation oprettes og nedlægges. I beboerrepræsentationsbekendtgørelsen findes herudover regler om beboerrepræsentationens formelle virke såsom affholdelse af beboermøder, valg af beboerrepræsentanter og betaling til beboerrepræsentanternes arbejde.

8.2.2.1. Etablering.

Beboerrepræsentation etableres ved, at der på et beboermøde for ejendommens beboelseslejere vælges beboerrepræsentanter af mindst 50 pct. af de fremmødte lejere. Beboermødet kan indkaldes af enhver lejer af en beboelseslejlighed, et medlem af denne husstand eller en lejerforening, der har medlemmer blandt beboerne. Både lejere af beboelseslejligheder, lejere af separate enkeltværelser og eventuelle erhvervslejere, bortset fra lejere i fremlejeforhold, samt udlejeren skal indkaldes til beboermødet, men kun lejere af beboelseslejligheder og disse husstandsmedlemmer har stemmeret og er valgbare.

Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal beslutningen efterfølgende bekræftes ved en urafstemning blandt samtlige beboelseslejere.

I ejendomme med 13 eller flere beboelseslejemål skal der efter § 4, stk. 2, i bekendtgørelsen vælges mindst 3 beboerrepræsentanter, mens der i ejendomme med færre beboelseslejemål skal vælges mindst én. Der kan endvidere vælges suppleanter for beboerrepræsentanterne.

Når beboerrepræsentanter er valgt, skal disse meddele udlejeren, hvem der er valgt, således at udlejeren er bekendt med, til hvem der skal ske meddelelse, når dette er foreskrevet i lovgivningen.

Beboerrepræsentanter kan ikke opsiges efter lejelovens § 83, stk. 1, litra a, det vil sige, når udlejeren ønsker selv at benytte det lejede.

Samtidig med etableringen skal der træffes beslutning om, hvilket beløb indtil 200 kr. årligt pr. beboelseslejlighed, der skal opkræves til dækning af beboerrepræsentationens arbejde.

Beslutningen skal meddeles udlejeren, der opkræver beløbet sammen med huslejen, og udbetaler det til beboerrepræsentanterne i takt hermed. Det påhviler ikke udlejeren at inddrive beløbet hos lejere.

Beløbet forudsættes fortrinsvis at dække udgifter i forbindelse med beboerrepræsentanternes/talsmændenes løbende arbejde såsom indkaldelse og afholdelse af beboermøder og udarbejdelse af materiale hertil.

Beløbet rækker næppe til aktiviteter til styrkelse af repræsentanternes kendskab til lovgrundlaget i form af deltagelse i kurser og lignende.

En styrkelse af beboerdemokratiet i denne retning forudsætter at der er det nødvendige økonomiske grundlag tilstede.

8.2.2.2. Det formelle virke.

Beboerrepræsentanterne skal i hvert kalenderår inden den 1. april afholde beboermøde. På mødet aflægges beretning og regnskab for det forløbne år, og der træffes afgørelse med hensyn til størrelsen af det beløb, som skal opkræves, og der skal vælges af beboerrepræsentanter. Der er ikke fastsat formelle regler om revision af regnskabet.

Herudover kan der afholdes ekstraordinært beboermøde, såfremt beboerrepræsentanterne beslutter det, når der på et tidligere beboermøde er truffet beslutning derom, eller når mindst 1/4 af lejerne anmoder derom.

Vælges nye beboerrepræsentanter, eller ændres beløbet til beboerrepræsentationen, skal meddelelse herom løbende gives til udlejeren.

Hvervet som beboerrepræsentant ophører ved den pågældende lejers fraflytning fra ejendommen.

8.2.2.3. Nedlæggelse af beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentationen kan nedlægges ved indkaldelse til beboermøde, hvorpå det efter samme retningslinier som ved etablering besluttet at nedlægge beboerrepræsentationen.

Endvidere bortfalder beboerrepræsentationen, hvis der ikke i 2 år har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter.

Endelig kan udlejeren, hvis der er usikkerhed om, hvorvidt beboerrepræsentationen er i funktion, skriftligt anmode samtlige beboelseslejere

om inden for en frist på mindst 6 uger skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter.

Har udlejeren ikke ved svarfristens udløb modtaget oplysning herom, anses beboerrepræsentationen herefter for bortfaldet.

8.3. Beboerrepræsentationens beføjelser.

I lejelovgivningen er der i en række bestemmelser fastsat nærmere regler om beboerrepræsentanternes beføjelser.

Udover beføjelser, som mere generelt knytter sig til forhold vedrørende den løbende drift af ejendommen, er beboerrepræsentanterne tillagt beføjelser, der specifikt relaterer sig til udlejerens gennemførelse af lejeregulering eller opkrævning af andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Endvidere er beboerrepræsentanterne tillagt en række særlige beføjelser i relation til udlejerens gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Beføjelserne indebærer i en række tilfælde alene, at beboerrepræsentanterne har ret til oplysninger om ejendommen og til at udtale sig i forskellige forhold. Dette er f.eks. tilfældet for så vidt angår de beføjelser, som fremgår af lejelovens § 65.

I andre tilfælde omfatter beføjelserne kompetence til at udøve indflydelse på forhold vedrørende ejendommen.

8.3.1. Forhold vedrørende ejendommens løbende drift.

I lejelovens kapitel XI er der fastsat forskellige generelle regler vedrørende beboerrepræsentanternes beføjelser. I § 65 er angivet en række forhold, som vedrører beboerrepræsentanternes beføjelser i forhold til, hvad der i bred forstand kan betegnes som ejendommens løbende drift. Herefter har beboerrepræsentanterne ret til:

at få udleveret driftsregnskabet samt drøfte budgettet og lejeforhøjelser med udlejeren (litra a).

at blive orienteret om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionæren (litra b).

at være rådgivende med hensyn til anvendelse af de midler, der er afsat til vedligeholdelse og renholdelse m.v. (litra c).

at få tilsendt udkast til driftsbudget for ejendommen (litra g).

Efter § 65, stk. 2, skal udlejeren endvidere holde beboerrepræsentanterne løbende orienteret om beboeres klager over andre beboere samt om genudlejning af beboelseslejligheder i ejendommen.

I lejelovens § 67 er det fastsat, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboermødet vedtage en husorden, som er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig.

Herudover er der forskellige steder i lejeloven fastsat regler, som ligeledes knytter sig til ejendommens løbende drift.

Af lejelovens § 9, stk. 2, fremgår, at beboerrepræsentanterne skal indkaldes til deltagelse i indflytningssyn, hvis et sådan afholdes, og efterfølgende have tilsendt kopi af indflytningsrapport, hvis sådan udarbejdes.

I forbindelse med gennemførelse af fraflytningssyn skal udlejeren efter bestemmelsen i § 98, stk. 2, oplyse om lejerens ret til, at beboerrepræsentanten indkaldes til deltagelse i synet.

Efter lejelovens § 37, stk. 2 og 3, kan beboerrepræsentanterne, hvis udlejeren leverer varme - ligesom et flertal af lejerne - beslutte, om varmeudgifter skal fordeles efter varmfordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang.

Ligeledes kan beboerrepræsentanterne, hvis udlejeren leverer vand - eller et flertal af lejerne - forlange, at udgiften skal fordeles efter forbrugsmålere.

8.3.2. Forhold vedrørende lejeregulering m.v..

Også i denne relation indeholder lejelovens kapitel XI regler, som tillægger beboerrepræsentanterne beføjelser.

Efter § 66, stk. 1, litra a, kan udlejeren således ikke fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft lejlighed til at ytre sig.

Udlejerens manglende overholdelse medfører ikke, at lejeforhøjelsen ikke kan gennemføres, men at varslingen bortfalder og derfor må gentages.

Efter litra b gælder det samme høringskrav i forhold til iværksættelse af forbedringsarbejder, som medfører lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.

Da høringskravet skal iagttages inden iværksættelsen, medfører manglende overholdelse, at udlejerens udelukkes fra overhovedet at kunne gennemføre lejeforhøjelsen.

En tilsvarende høringsregel gælder efter lejelovens § 46 e, hvis udlejerens påtænker etablering eller forbedring af fællesantenneanlæg efter § 46 f, der vil medføre forhøjelse af antennebidraget.

Herudover findes der andre steder i lejeloven regler om beboerrepræsentanternes beføjelser i denne relation.

Af disse vedrører en del beboerrepræsentanternes adgang til at foranledige en lejefastsættelse eller en lejeregulering prøvet ved boligret eller huslejenævn.

Efter lejelovens § 49, stk. 5, kan beboerrepræsentanterne således indbringe sag om lejenedsættelse efter reglerne om det lejedes værdi, ligesom beboerrepræsentanterne ved lejeforhøjelse som følge af skatte- og afgiftsstigninger efter lejelovens §§ 50 og 51 kan gøre indsigelse imod forhøjelsen. Vil udlejerens fastholde kravet, skal sagen indbringes for boligretten.

Ligeledes kan beboerrepræsentanterne på vegne af lejerne efter lejelovens § 46 f, stk. 6, gøre indsigelse imod udlejerens krav om antennebidrag til dækning af udgifter til etablering eller forbedring af fællesantenneanlæg. Beboerrepræsentanterne skal senest samtidig med varslingen over for lejerne have tilsendt kopi af de bilag, der ligger til grund for beregningen af antennebidraget.

Endvidere gælder efter boligreguleringslovens §§ 13, stk. 4, og 15, stk. 4, at beboerrepræsentanterne på vegne af lejerne kan gøre indsigelse imod lejeforhøjelser samt en række øvrige betalingskrav fra udlejerens med den virkning, at sagen skal indbringes for huslejenævnet, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet.

Adgangen for beboerrepræsentanterne til at gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere gælder endvidere ved lejeforhøjelser som følge af forbedringer efter lejelovens § 59, stk. 5, samt imod varmeregnskaber efter lejelovens § 40, stk. 3 og imod vandregnskaber efter § 46 i, stk. 3.

Endelig findes der i **boligreguleringsloven** en række særlige regler om beboerrepræsentanternes beføjelser i forbindelse med regulering af den omkostningsbestemte husleje.

Efter bestemmelsen i § 8, stk. 3, kan beboerrepræsentanterne indhente kontroltilbud på visse poster i det omkostningsbestemt huslejemudget og anbefale udlejerens at antage disse.

Afslår udlejerens at antage sådanne tilbud kan huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring, hvis nævnet skønner, at tilbuddet er bedre end det af udlejerens antagne, pålægge udlejerens at antage tilbuddet.

Efter § 13, stk. 2, skal udlejerens inden varsling af omkostningsbestemt huslejerhøjelse tilsende beboerrepræsentanterne huslejemudget og regnskab over de udgifter, som indgår i den omkostningsbestemte husleje, samt opgørelser over ejendommens vedligeholdelseskonti. Ligeledes skal udlejerens indkalde beboerrepræsentanterne til budgetmøde med henblik på orientering om og drøftelse af budgettet.

Endvidere skal udlejerens efter samme bestemmelses stk. 3 senest samtidig med varslingen over for lejerne tilsende beboerrepræsentanterne kopi af varslingsskrivelsen med specificeret redegørelse for budgettets poster samt yderligere oplysninger vedrørende ejendommens vedligeholdelseskonti. Beboerrepræsentanterne kan herudover inden for visse frister forlange yderligere redegørelse vedrørende nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet. Udlejerens overholdelse af disse krav er en gyldighedsbetingelse for varslingen.

8.3.3. Forhold vedrørende vedligeholdelse.

Lejelovens kapitel XI indeholder ligeledes nogle generelle regler vedrørende vedligeholdelse.

Beboerrepræsentanterne har således efter § 65, stk. 1, litra e, ret til at føre tilsyn med planlægningen af gennemførelsen af alle større arbejder i ejendommen samt til efter litra f at få adgang til regnskabsmateriale og andre bilag, når sådanne arbejder er afsluttet.

Herudover findes der andre steder i lejeloven bestemmelser om beboerrepræsentanternes beføjelser i relation til ejendommens vedligeholdelse.

Efter lejelovens § 66, stk. 2-5, skal beboerrepræsentanterne indkaldes til møde om gennemførelse af planlagte vedligeholdelsesarbejder, når udgiften overstiger 20 kr. pr. m², med henblik på orientering om og drøftelse af arbejdet og udbudsmaterialet. Samtidig med indkaldelsen skal skriftligt materiale vedrørende de nævnte forhold fremsendes.

Når arbejde udbydes i licitation, har beboerrepræsentanterne krav på at udpege mindst én bydende samt at være til stede ved licitationsforretningen.

Endvidere har beboerrepræsentanterne ved gennemførelse af ovennævnte vedligeholdelsesarbejder krav på at blive indkaldt til samtlige byggemøder samt til afleveringsforretning og efterfølgende kontrol eftersyn.

Endelig skal udlejeren hvert år indkalde beboerrepræsentanterne til vedligeholdelsesgennemgang af ejendommen og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Efter lejelovens § 65, stk. 2, skal udlejeren ved genudlejning oplyse beboerrepræsentanterne om saldoen på den pågældende lejligheds konto for indvendig vedligeholdelse, hvis en sådan konto føres.

Udover disse regler indeholder boligreguleringsloven i tilknytning til denne lovs system med konti for udvendig vedligeholdelse en række bestemmelser vedrørende beboerrepræsentanternes beføjelser.

Efter § 18, stk. 4, kan beboerrepræsentanterne - ligesom et flertal af lejerne - tilslutte sig, at der afsættes et større beløb til vedligeholdelse end det, som gælder efter § 18, stk. 1, såfremt dette beløb ikke kan sikre en tilfredsstillende tilstand i ejendommen inden for en 5-årig periode.

For så vidt angår vedligeholdelseskontoen efter § 18 (regnskabsmæssig konto) skal udlejeren efter § 18, stk. 5, hvert halve år fremsende regnskab med kopi af bilag til beboerrepræsentanterne.

Efter § 18 b, stk. 4, kan beboerrepræsentanterne - ligesom et flertal af lejerne - fremsætte forslag til anvendelse af de afsatte midler efter § 18 b (bindingskonto).

Endvidere kan huslejenævnet efter § 18 b, stk. 7, efter krav fra beboerrepræsentanterne - eller et flertal af lejerne - nedsætte afsætningsbeløbet efter § 18 b i en periode på indtil 5 år, bl.a. hvis der på kontoen henstår beløb, der svarer til de seneste 5 års hensættelser eller ejendommens vedligeholdelsesstand tilsiger, at der ikke er behov for større

beløb. Beløbet kan ikke nedsættes til et beløb, der er lavere end 15 kr. pr. m².

Ligeledes kan beløbet til vedligeholdelse efter § 18 b med beboerrepræsentanternes - eller lejerflertallets - tilslutning forhøjes til opfyldelse af en efter nærmere regler fastsat vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Anmoder udlejer om udbetaling fra bindingskontoen efter § 18 b, skal beboerrepræsentanterne eller lejerne efter § 22 b, stk. 2, samtidig have meddelelse om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilke beløb der ønskes udbetalt.

Protesterer beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet inden 6 uger efter meddelelsen imod udbetalingen, skal sagen indbringes for huslejenævnet, såfremt udlejer ønsker at fastholde udbetalingskravet.

8.3.4. Forhold vedrørende forbedringer.

Udover de under 8.3.3. nævnte bestemmelser i lejelovens § 65, stk. 1, litra e og f, indeholder lovens kapitel XI i § 65, stk. 1, litra d, en bestemmelse om beboerrepræsentanternes beføjelser i forbindelse med forbedringer, hvorefter beboerrepræsentanterne kan forslå gennemførelse af forbedringsarbejder, når der samtidig anvises mulighed for finansiering til dækning af de driftsudgifter, der følger af forbedringens gennemførelse.

Herudover er der andre steder i lejeloven fastsat regler om beboerrepræsentanternes beføjelser vedrørende forbedringer.

Således gælder de under 8.3.3. omtalte regler i lejelovens § 66, stk. 2-4, ligeledes ved gennemførelse af forbedringsarbejder.

Endvidere kan beboerrepræsentanterne efter lejelovens § 66 a aftale forbedringsarbejder, som tilsammen med øvrige forbedringer, der er gennemført efter aftale med beboerrepræsentanterne, medfører lejeforhøjelse på indtil 64 kr. pr. m².

Beboerrepræsentanterne skal, forinden aftale herom indgås, efter nærmere regler sikre sig, at der er flertal for aftalens indgåelse blandt beboelseslejerne.

Det kan i denne forbindelse aftales, at forbedringsforhøjelsen beregnes på en anden måde, end når udlejer beregner lejeforhøjelse efter egne forbedringsarbejder, jf. lejelovens § 58, det vil sige forbedringer, som udlejer ensidigt beslutter at gennemføre. Lejerne kan dog altid kræve

lejenedsættelse, hvis den samlede leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Efter de særlige regler i lejelovens § 46 a kan beboerrepræsentanterne foreslå arbejder, der sikrer, at energiattest for ejendommen kan udstedes, når der samtidig anvises finansiering af de driftsudgifter, arbejderne gennemførelse medfører.

Såfremt udlejerens leverer varme og varmt vand, og udgifterne hertil efter varmeregnskabet overstiger halvdelen af lejen, kan beboerrepræsentanterne forlange, at udlejerens får udfærdiget en varmesynsrapport.

Beboerrepræsentanterne kan forlange de i varmesynsrapporten anbefalede arbejder udført, hvis der samtidig tiltrædes en aftale om lejeforhøjelse efter § 58, stk. 3, til dækning af de pågældende arbejder.

For ejendomme omfattet af lejelovens kapitel X A om konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond - det vil sige ejendomme med mere end to beboelseslejligheder, som ikke er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende, og som er opført før 1970 - gælder særlige regler om beboerrepræsentanternes beføjelser vedrørende forbedringer.

Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne i sådanne ejendomme kan efter § 63 a, stk. 4, foreslå arbejder, som de i henhold til § 63 a, stk. 1, afsatte midler kan anvendes til.

Beboerrepræsentanterne eller lejerne har endvidere efter § 63 c, stk. 2, 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning krav på at få udleveret årsregnskabet for kontoen.

For så vidt angår udlejerens krav om udbetalinger fra kontoen skal beboerrepræsentanterne eller lejerne efter § 63 e, stk. 2, samtidig have meddelelse om, hvilke udgifter der er afholdt, og hvilke beløb der kræves udbetalt. Beløbet udbetales, medmindre beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet inden 6 uger efter meddelelsen protesterer imod udbetalingen. Fastholder udlejerens udbetalingskravet, skal sag herom anlægges ved boligretten.

Ligesom for forhold vedrørende vedligeholdelse gælder der for forbedringer særlige regler om beboerrepræsentanternes beføjelser for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, dvs. ejendomme beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven gælder bortset fra småejendomme og såkaldte 80%-ejendomme.

Efter boligreguleringslovens § 19, stk. 2, gælder for sådanne ejendomme, at der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet kan anvendes beløb fra ejendommens vedligeholdelseskonto - såvel regnskabskonto som bindingskonto - til dækning af udgifter til forbedring, isolering eller lignende.

Inden udlejerens iværksætter en forbedring i ejendommen, som tilsammen med øvrige forbedringsforhøjelser inden for de seneste 3 år vil medføre lejeforhøjelse på mere end 64 kr. pr. m², skal iværksættelsen efter boligreguleringslovens § 24 varsles skriftligt over for beboerrepræsentanterne med oplysninger om arbejderne, overslag over udgifterne, finansiering og størrelsen af den forventede lejeforhøjelse. Senest samtidig hermed skal udlejerens meddele tilsvarende oplysninger til de lejere, hvis lejemål er omfattet af forbedringen.

Fremsætter beboerrepræsentanterne inden 6 uger efter varslingen indsigelse imod forbedringen, skal udlejerens, jf. boligreguleringslovens § 24, stk. 3, inden yderligere 6 uger indbringe sagen for huslejenævnet, som efter reglerne i § 25 kan modsætte sig iværksættelsen.

Endelig kan huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller lejerflertallet afgøre, om betingelserne for krav om gennemførelse af de i lejelovens § 46 a, stk. 3, omhandlede energibesparende foranstaltninger, jf. ovenfor, er opfyldt. Nævnet kan pålægge udlejerens at udføre disse arbejder og fastsætte en tidsfrist for arbejdets fuldførelse.

8.4. Beboerdemokrati i almennyttigt byggeri.

Der er en lang tradition for beboerindflydelse i de almennyttige boligselskaber. Især i de almennyttige andelsboligforeninger har beboerne gennem mange årtier haft væsentlig indflydelse på beslutninger om byggeri og drift.

Gennem lovgivningen er der gradvis sket en udvidelse af beboerdemokratiet, således at der i dag ikke er store forskelle på demokratiseringsniveauet i de 3 selskabstyper: Selvejende boligselskaber, andelsboligforeninger og garantiselskaber.

Statistisk fordeler den almennyttige boligmasse sig således (1994): Der er ca. 382 selvejende boligselskaber med i alt ca. 46 pct. af lejlighederne. Der er ca. 226 andelsboligforeninger med i alt ca. 42. pct. af lejlighederne. Der er ca. 36 garantiselskaber med i alt ca. 12 pct. af lejlighederne.

Beboerdemokrati er en fremadskridende proces, som forudsætter positiv medvirken fra alle aktører i selskabet, og som formentlig aldrig slut-

ter. Et af de afgørende spring fremad i beboerindflydelse skete i 1984, hvor beboerne fik ret til at vælge flertallet i boligselskabets bestyrelse.

Beboerdemokrati er et tilbud til beboerne. Hvis de f.eks. ikke ønsker at sidde på flertallet i et boligselskabs bestyrelse, fordi der følger et ansvar med bestyrelsesposterne, kan de fravælge tilbuddet.

Hver boligafdeling har selv skøde på ejendommen og en økonomi, der er uafhængig af andre afdelinger og af boligselskabet. Men ejerbeføjelserne udøves som udgangspunkt af boligselskabets bestyrelse, bortset fra de punkter, hvor regelsættet udtrykkeligt giver beboerne en mere direkte indflydelse. Der er ikke noget til hinder for, at et boligselskabs bestyrelse giver de enkelte boligafdelinger større medindflydelse end den lovmæssigt fastlagte. Det forekommer i praksis i et vist omfang.

Som nævnt forudsætter beboerdemokrati positiv medvirken fra alle involverede personer i selskabet, herunder de enkelte lejere, selskabets ansatte personale og forretningsføreren/direktionen.

En aktiv understøttelse af beboerdemokratiet forudsætter bl.a., at beboerne er rustet til at deltage i processen. Det forudsætter igen, at der afsættes penge på budgettet til kurser, lov materiale og vejledninger mv., så afdelingsbestyrelsesmedlemmer og selskabsbestyrelsesmedlemmer kan tilegne sig den fornødne basisviden.

Yderligere forudsættes, at selskaberne investerer en del ressourcer i at betjene beboerne på afdelingsmøder mv.

Ikke alle steder har man den samme opfattelse af eller kendskab til de rammer for beboerdemokratiet, som er indeholdt i lovgivningen. Det kan føre til uoverensstemmelser og klager til tilsynsmyndighederne, f.eks. over manglende overholdelse af frister ved mødeindkaldelse.

Den enkelte lejers individuelle rettigheder efter lovgivningen eller lejekontrakten i forhold til udlejer henregnes normalt ikke til de beboerdemokratiske rettigheder.

8.4.1 Beboerdemokrati på flere niveauer.

Den centrale lovbestemmelse om beboerdemokrati er boligbyggerilovens § 15. I lovens §§ 10d og 10f er der mere specielle regler om beboerdemokrati, nemlig i relation til råderetten.

Herudover er der bestemmelser om beboerdemokrati i § 2 i bekendtgørelse nr. 99 af 4.2.1994 om almennyttig boligvirksomhed, og i kapitel 2 i bekendtgørelse nr. 433 af 22.6.1987 om vedligeholdelse og istand-

sættelse af almennyttige boligselskabers boliger. Endelig er der i 1984 udstedt 3 normalvedtægter for henholdsvis selvejende boligselskaber, andelsboligforeninger og garantiselskaber.

Ser man nærmere på de nævnte regler og vedtægter, kan der opregnes en række niveauer i selskabet, hvor beboerindflydelsen er eller kan være til stede:

Selskabets øverste myndighed

Selskabets bestyrelse

Afdelingsbestyrelsernes fællesmøde

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsmødet

Urafstemningsinstituttet

Forholdene i den almennyttige sektor adskiller sig principielt fra den private udlejningssektor derved, at der i den almennyttige sektor ikke kan tales om et lejer-udlejer-forhold i den traditionelle betydning, det har i den private sektor, idet lejerne (beboerne) i almennyttige boliger i vidt omfang indgår i ledelsesfunktioner som følge af den almennyttige sektors organisationsstruktur.

På denne baggrund kan der, når beboerindflydelsen i almennyttige boliger skal beskrives, ikke ses bort fra de særlige organisatoriske forhold, der gælder i den almennyttige sektor, idet denne struktur er fundamentet for beboerindflydelsen.

Gennemgangen indeholder derfor også en beskrivelse af den organisering, som beboerindflydelsen knytter sig til i almennyttige boliger.

8.4.2 Nærmere om medindflydelsen.

Boligbyggerilovens og normalvedtægternes regler om beboernes medindflydelse er minimumsbestemmelser. Eventuelle indskrænkninger i forhold hertil i et selskabs vedtægter er derfor uden gyldighed, også selv om disse vedtægter tidligere måtte være godkendt. Selskabets vedtægter kan derimod som nævnt godt give beboerne en større medindflydelse på egne anliggender.

I det følgende beskrives indholdet i de vigtigste regler om beboerdemokratiet på de forskellige niveauer, nævnt 8.4.1.

8.4.2.1 Øverste myndighed.

I de almennyttige andelsboligforeninger har beboerne - i modsætning til i de 2 andre selskabstyper - en særlig markant indflydelse på selskabets overordnede beslutninger såsom beslutninger om iværksættelse af nyt byggeri.

Medlemmerne udgør foreningens øverste myndighed og udøver myndigheden gennem generalforsamlingen eller gennem et valgt repræsentantskab. Det fremgår af vedtægterne, om den øverste myndighed er generalforsamlingen eller et repræsentantskab.

Anvendes repræsentantskabsmodellen, udgøres repræsentantskabet normalt af de valgte afdelingsbestyrelser og af den valgte selskabsbestyrelse.

Anvendes generalforsamlingsmodellen, udgøres generalforsamlingen af andelsboligforeningens medlemmer, men stemmeret har kun **bolig-**havende medlemmer, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer.

I et selvejende boligselskab er kommunalbestyrelsen øverste myndighed. I et garantiselskab er garanterne den øverste myndighed og udøver denne myndighed igennem generalforsamlingen. I disse 2 selskabstyper er der typisk ikke beboere fra selskabets afdelinger i den øverste myndighed, men det kan ikke udelukkes, at det forekommer.

8.4.2.1.1 Øverste myndigheds kompetence.

Det er selskabets øverste myndighed, der har kompetencen til at træffe beslutning om grundkøb, iværksættelse af nyt byggeri, erhvervelse eller salg af eksisterende ejendomme, væsentlig forandring af selskabets og dets afdelingers ejendomme, nedlæggelse eller salg af en afdeling.

Selskabets øverste myndighed kan endvidere beslutte, at 2 afdelinger, der er beliggende i samme kommune, skal lægges sammen.

Det er endvidere selskabets øverste myndighed, der kan foretage ændringer af selskabets vedtægter eller beslutte, at selskabet skal opløses.

Selskabets og dets afdelingers årsregnskaber skal godkendes af selskabets øverste myndighed.

Herudover kan den øverste myndighed i kraft af sin stilling i selskabet gå aktivt ind i alle dispositioner, som ikke efter lovgivningen er henlagt til beboerdemokratiske organer på et lavere niveau.

Særligt for en andelsboligforening gælder, at den øverste myndighed har kompetence til at vælge alle eller flertallet af selskabsbestyrelsens medlemmer, til at vælge indvendig vedligeholdelsesordning i afdelingerne og i den forbindelse fastsætte vedligeholdelsesreglementer mv. efter reglerne om vedligeholdelse og istandsættelse af almennyttige boligselskabers boliger. Det kan herunder beslutes, at valget af indvendig vedligeholdelsesordning overlades til den enkelte afdeling.

8.4.2.2 Selskabets bestyrelse.

Beboerne har som altovervejende hovedregel har ret til at vælge selskabsbestyrelsens flertal. Det følger af boligbyggerilovens § 15, stk. 1. Som nævnt ovenfor er det i andelsboligforeningerne den øverste myndighed, der vælger bestyrelsesmedlemmerne. I de selvejende selskaber og i garantiselskaberne er det afdelingsbestyrelsernes fællesmøde, der har kompetencen til at vælge flertallet af selskabsbestyrelsens medlemmer blandt beboerne.

En undtagelse gælder dog for de selvejende boligselskaber, idet kommunalbestyrelsen kan beslutte, at afdelingsbestyrelserne kun kan vælge flertallet minus et medlem, hvis andre end afdelingsbestyrelserne og kommunalbestyrelsen har ret til at vælge medlemmer, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 2.

8.4.2.2.1 Selskabsbestyrelsens kompetence.

Selskabsbestyrelsen er boligselskabets centrale ledelsesorgan.

Den overordnede ledelse af selskabets og dets afdelingers forhold skal ifølge § 6 i bekendtgørelsen om almennyttig boligvirksomhed varetages af bestyrelsen. Bestyrelsen træffer bestemmelse om varetagelsen af den daglige administration, herunder om eventuel ansættelse af en forretningsfører eller antagelse af en fremmed forretningsfører.

Bestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for selskabets dispositioner og skal herunder sørge for, at selskabets virksomhed tilrettelægges, ledes og udøves forsvarligt og i overensstemmelse med lov om boligbyggeri, regler fastsat i medfør af loven samt selskabets vedtægter. Bestyrelsen er bl.a. ansvarlig for budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og udlejning. Endvidere skal bestyrelsen påse, at driften foregår efter rationelle administrationsmetoder, således at beboernes interesser tilgodeses samtidig

med, at afdelingernes og selskabets anliggender varetages bedst muligt.

Bestyrelsens kompetence dækker i praksis alle de forhold, som ikke via beboerdemokratiet er henlagt til andre niveauer, eller som den øverste myndighed af egen drift er gået aktivt ind i.

Det kan særligt fremhæves, at bestyrelsen også er ansvarlig for gennemførelse af dispositioner, som måtte være truffet på afdelingsniveau.

8.4.2.3 Afdelingsbestyrelsernes fællesmøde.

I et selvejende boligselskab og i et garantiselskab afholder afdelingsbestyrelserne fællesmøde efter behov. Der er ikke noget til hinder for tilsvarende fællesmøder i en andelsboligforening, men der er ikke knyttet lovfæstet kompetence til fællesmødet i denne selskabstype.

8.4.2.3.1 Fællesmødets kompetence.

Afdelingsbestyrelsernes fællesmøde har ret til at vælge flertallet af selskabsbestyrelsens medlemmer blandt beboerne, jf. ovenfor. Som nævnt kan der være undtagelse i de selvejende selskaber efter kommunalbestyrelsens nærmere beslutning.

Fællesmødet har endvidere kompetence til at vælge indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning efter bekendtgørelse nr. 433 af 22.6.1987 om vedligeholdelse og istandsættelse af almentnyttige boligselskabers boliger. Fællesmødet fastsætter også indholdet af vedligeholdelsesreglementer mv. Fællesmødet kan dog beslutte, at valget af indvendig vedligeholdelsesordning skal overlades til den enkelte afdeling.

8.4.2.4 Afdelingsbestyrelsen.

Beboernes kompetence til i et nærmere afgrænset omfang at træffe beslutninger om afdelingens forhold udøves gennem henholdsvis afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet samt i visse tilfælde gennem urafstemning i afdelingen.

Ifølge lov om boligbyggeri skal de nærmere regler om valg af afdelingsbestyrelse og dennes virksomhed fastsættes i vedtægterne. Hvis der i de aktuelle vedtægter for et selskab er tillagt beboerne videregående beføjelse, er det disse vedtægtsbestemmelser, der gælder. Er beboernes beføjelser i én eller flere relationer ikke omtalt i selskabets vedtægter, har beboerne de beføjelser, der tilkommer dem i henhold til normalvedtægterne. Vedtægter, der tillægger beboerne mindre

ret til medindflydelse end bestemmelser, der fremgår af loven og af normalvedtægterne, er uden gyldighed, jf. bekendtgørelsen om almen-nyttig boligvirksomhed, § 2, stk. 2.

Normalvedtægternes mere detaljerede regler om beboernes og afdelingernes beføjelser er fravigelige og kan have en anden udformning end anført i normalvedtægterne for den pågældende type boligselskab. Som det fremgår af det oven for anførte, har sådanne fravigelser kun gyldighed, såfremt de ikke begrænser lejernes beføjelser til at udøve de i henhold til loven, bekendtgørelsen og normalvedtægterne hjemlede beføjelser til at øve indflydelse på selskabets og afdelingens anliggender gennem afdelingsmøde, afdelingsbestyrelse og urafstemning. Som eksempel på en gyldig afvigelse fra normalvedtægterne kan nævnes, at intet er til hinder for, at det i selskabets vedtægter bestemmes, at hver afdeling højst kan have ét medlem af selskabsbestyrelsen, medmindre alle afdelinger er repræsenteret.

I det følgende er medtaget de vigtigste regler om valg af afdelingsbestyrelse og om dennes virksomhed. Om de mere detaljerede regler henvises til normalvedtægterne. Med de anførte begrænsninger vil flere af de anførte bestemmelser kunne fraviges i det enkelte selskabs vedtægter.

8.4.2.4.1 Afdelingsbestyrelsens valg og funktion.

Afdelingsbestyrelsen vælges ved simpelt flertal på et afdelingsmøde.

En lejer- eller beboerforenings bestyrelse kan være afdelingsbestyrelse, forudsat 1) at der er flertal herfor på afdelingsmødet, 2) at et flertal af lejerne er tilsluttet foreningen, og 3) at foreningen **kun** har medlemmer, der bor i afdelingen, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 5. Et senere afdelingsmøde kan dog bestemme, at der på ny skal vælges afdelingsbestyrelse efter de almindelige regler.

Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse, eller har den nedlagt sit hverv uden at være afløst af en ny afdelingsbestyrelse, varetages dens funktioner af selskabets bestyrelse.

Er mødeprocenten på et afdelingsmøde meget ringe, kan selskabets bestyrelse efter forhandling med afdelingsbestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde med forslag om ophævelse af afdelingsbestyrelsen som eneste punkt på dagsordenen.

Valgbare til afdelingsbestyrelsen er lejere i afdelingen, disses ægtefæller, registrerede partnere samt hermed ligestillede personer. En beboer

behøver ikke nødvendigvis at stå på lejekontrakten for at kunne vælges til afdelingsbestyrelsen, idet det er de faktiske forhold, der er afgørende.

Efter normalvedtægterne består afdelingsbestyrelsen i afdelinger med indtil 100 husstande af formanden samt 2 medlemmer. I større afdelinger kan afdelingsmødet beslutte, at der skal vælges flere medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Der kan dog højst vælges yderligere 2 medlemmer for hvert påbegyndt antal af 300 husstande i afdelingen ud **over** de første 100.

Det kan bestemmes i selskabets vedtægter, at bolighavende ejendomsfunktionærer og/eller ansatte i selskabet ikke er valgbare til afdelingsbestyrelsen.

Det kan **derimod** næppe bestemmes, at der ikke må være sammenfald mellem hvervet som medlem af en afdelingsbestyrelse og hvervet som medlem af selskabets bestyrelse.

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen bliver ikke aflønnet. Afdelingsbestyrelsen har krav på, at selskabets ledelse yder den nødvendige bistand i forbindelse med udførelsen af dens funktion, men fastsætter i øvrigt selv nærmere bestemmelse om udførelsen af hvervet. Afdelingen afholder rimelige udgifter til afdelingsbestyrelsens arbejde.

Selv om der i en afdeling er valgt afdelingsbestyrelse med det formål at varetage afdelingens interesser bl.a. i forhold til selskabets ledelse, herunder øve indflydelse på afdelingens drift inden for de givne rammer, er afdelingsmødet tillagt godkendende beføjelser i forhold til visse af afdelingsbestyrelsens beslutninger. Afdelingsbestyrelsen har dog i alle henseender pligt til at efterleve **afdelingsmødets** eventuelle beslutninger, uanset om afdelingsbestyrelsen kan udøve den besluttende myndighed i henhold til loven. Eksempelvis kan afdelingsmødet beslutte, at budgettet for afdelingen fremover skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse. Afdelingsbestyrelsen kan ikke ensidigt lade afdelingsmødets beslutninger efterprøve ved urafstemning.

I øvrigt kan afdelingsbestyrelsen forelægge ethvert spørgsmål for afdelingsmødet, ligesom afdelingsbestyrelsen kan beslutte, at den endelige afgørelse af et spørgsmål, der henhører under afdelingsbestyrelsen, skal afgøres af afdelingsmødet. Tilsvarende kan afdelingsmødet beslutte, at et givet spørgsmål skal afgøres ved urafstemning.

En afdelingsbestyrelse kan antagelig ikke foretage eksklusion af sine medlemmer.

8.4.2.4.2 Afdelingsbestyrelsens kompetence.

Afdelingsbestyrelsen er beføjet til at:

- Godkende afdelingens driftsbudget, forinden det godkendes endeligt af selskabets ledelse, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 7.

- Beslutte, hvorvidt der skal udføres rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader, samt gennemførelse af bygningsændringer i afdelingen, jf. lovens § 15, stk. 9. Når afdelingsbestyrelsen har truffet beslutning herom, har selskabet pligt til at lade sådanne arbejder udføre, hvis afdelingsbestyrelsen tiltræder den nødvendige modsvarende lejeforhøjelse. Beslutninger om udførelse af de nævnte arbejder skal inden iværksættelsen godkendes af afdelingsmødet og skal - hvis lejestigningen overstiger 15 pct., og 1/4 af de på afdelingsmødet fremmødte stemmeberettigede forlanger det - sendes til urafstemning. Uden afdelingsmødets samtykke kan sådanne arbejder ikke gennemføres, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom.

- Føre tilsyn med afdelingens vedligeholdelsestilstand og påse, at der er god orden i afdelingen, jf. lovens § 15, stk. 6. En eventuel påtale kan kun ske til selskabets ledelse. Det ligger således uden for en afdelingsbestyrelses beføjelser at påtale vedligeholdelsestilstanden over for ejendomsfunktionærer eller overtrædelser af husordenen eller andre forhold direkte over for den enkelte lejer.

- Blive orienteret - så vidt det er muligt forudgående - om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer. Det er selskabets ledelse, der foretager afskedigelser og ansættelser, men bestemmelsen forudsætter, at der i rimeligt omfang tages hensyn til afdelingsbestyrelsens og hermed beboernes ønsker.

- Bestemme inden for rammerne af driftsbudgettet, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder selskabets ledelse skal lade udføre. Det er således afdelingsbestyrelsen og ikke selskabets ledelse, der bestemmer, i hvilken rækkefølge der kan indgås aftaler med håndværkere om de forskellige arbejders udførelse. Ledelsen kan ikke gennemføre sådanne arbejder uden afdelingsbestyrelsens samtykke, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom. Selskabsbestyrelsen kan dog lade nødvendige og rimelige vedligeholdelsesarbejder udføre i afdelingen, hvis arbejderne er af en sådan karakter, at de ikke uden væsentlig risiko kan afvente afdelingsbestyrelsens beslutning, jf. nedenfor.

- Træffe beslutning om at fordeling af udgifterne til vand, varme og el skal ske på grundlag af henholdsvis individuelle vandmålere, varme-fordelingsmålere, elektricitetsmålere, bruttoetageareal eller rumfang. Beslutning herom skal godkendes af afdelingsmødet. Det skal bemærkes, at der planlægges ny lovgivning herom som følge af afgivelse af betænkningen fra Målerudvalget.

- Træffe beslutning, inden for driftsbudgettets rammer, om driften og beboernes anvendelse af fælleslokaler (eksempelvis beboerhus og fællesvaskeri), om etablering af fritidsaktiviteter m.v. (eksempelvis udgivelse af beboerblad og afholdelse af kulturelle arrangementer) samt om iværksættelse af forebyggende arbejde med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, jf. lovens § 15, stk. 7.

- Vedtage ændringer af husordenen. Disse er gyldige, hvis der er flertal for dem på et afdelingsmøde, uanset selskabets eventuelle stillingtagen til ændringerne.

- Give adgang til at overvære det eftersyn, Byggeskadefonden skal foretage inden 5 år efter byggeriets aflevering. Afdelingsbestyrelsen skal endvidere orienteres om den rapport, der udarbejdes på baggrund af eftersynet. Det påhviler således selskabets ledelse at give afdelingsbestyrelsen besked om tid og sted for 5-års eftersynet og at fremsende den udarbejdede rapport til afdelingsbestyrelsen.

8.4.2.5 Afdelingsmødet.

Afdelingsmødet er det væsentligste beslutningsorgan i det almennyttige beboerdemokrati. Det er her, beboerne drøfter og træffer beslutninger om afdelingens forhold, ligesom beboerne her vælger de personer, som præger afdelingens daglige funktion, og som i de fleste tilfælde vælger flertallet i selskabets bestyrelse.

Hvert år skal der afholdes ordinært afdelingsmøde i hver enkelt afdeling inden 5 måneder efter regnskabsårets slutning. I en ny afdeling skal det første afdelingsmøde afholdes inden 6 måneder efter indflytningen.

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes, når afdelingsbestyrelsen indkalder hertil, såfremt mindst 25 pct. af husstandene i afdelingen ønsker et angivet emne behandlet, når selskabets ledelse anmoder herom, eller når der på et tidligere tidspunkt er truffet beslutning herom.

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde foretages normalt af afdelingsbestyrelsen og skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. I en ny afdeling foregår indkaldelsen normalt på initiativ af lejerne i afdelingen. Sker dette ikke, kan en lejer-

forening, som efter aftale med selskabet har en særlig tilknytning til selskabet, indkalde til mødet. Lejernes Landsorganisation eller en lokalafdeling under Lejernes Landsorganisation kan ligeledes forestå indkaldelsen.

Bliver et afdelingsmøde ikke indkaldt rettidigt, påhviler det selskabets ledelse at indkalde til afdelingsmøde og forestå afholdelsen af afdelingsmødet.

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har samtlige lejere i afdelingen, disses ægtefæller, registrerede partnere eller hermed ligestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. I vedtægterne kan vælges et andet antal stemmer pr. husstand, men alle husstande skal have samme antal stemmer. Disse rettigheder omfatter også lejere i ungdomsboliger, ældreboliger og lejere i de såkaldte kommunale pensionistboliger, der endnu bebos på de tidligere vilkår. I tilfælde, hvor en lejlighed udlejes til flere end 2 beboere, f.eks. bofællesskaber, må disse selv indbyrdes afgøre, hvem der skal udøve stemmeretten.

Selskabets ledelse skal orienteres om afholdelse af afdelingsmødet og har ret til at lade sig repræsentere på mødet, dog uden stemmeret. Afdelingsmødet træffer beslutninger ved almindelig stemmeflerhed blandt de fremmødte. I vedtægterne kan indsættes en bestemmelse om, at der kan afgives stemmer via fuldmagt. Som nævnt ovenfor er det kun beboere, der har adgang til afdelingsmødet, hvorfor der kun kan gives fuldmagt til andre beboere i afdelingen. Hvor vedtægterne ikke direkte giver adgang til at møde og stemme ved fuldmagt, kan alene de fremmødte afgive stemmer.

Afdelingsmødet kan beslutte, at den endelige afgørelse af ethvert emne skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere.

8.4.2.5.1 Afdelingsmødets kompetence.

Afdelingsmødet er beføjet til at:

- Vælge afdelingsbestyrelsen eller, under de tidligere nævnte forudsætninger, at beslutte, at en beboer- og lejerforening skal fungere som afdelingsbestyrelse.
- Godkende årsregnskab for afdelingen, inden det godkendes endeligt af selskabets bestyrelse og dets øverste myndighed, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 8. Afdelingsmødet skal tillige have forelagt afdelingens budget til orientering.

- Godkende afdelingsbestyrelsens (eller selskabets ledelses, hvis afdelingsbestyrelse ikke er valgt) beslutninger om iværksættelse af rimelige moderniseringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder, udbedring af byggeskader, ombygning af ledige lejligheder samt forbedring af miljøet, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 9. Forslag kan også stilles af den enkelte lejer. Påregnes foranstaltningerne at medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende leje, skal den endelige afgørelse lægges ud til urafstemning, hvis mindst 1/4 af de tilstedeværende stemmeberettigede på afdelingsmødet forlanger det.

- Godkende afdelingsbestyrelsens (eller selskabets ledelses, hvis afdelingsbestyrelse ikke er valgt) beslutninger om, hvorvidt fordeling af udgifterne til varme, varmt vand og el skal ske på grundlag af henholdsvis individuelle vandmålere, **varmefordelingsmålere** elektricitetsmålere, bruttoetageareal eller rumfang, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 10, jf. stk. 9. Afdelingsmødets beslutning har gyldighed for alle lejere i afdelingen uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Forslag kan også stilles af den enkelte lejer.

- Godkende ændringer i husordenen. Som eksempel på forhold, der kan reguleres i husordenen, kan nævnes, at det er overladt til afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet at bestemme, om det skal være tilladt at holde husdyr. Afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet kan dog ikke ved bestemmelse i husordenen tilsidesætte beboernes ret til at holde husdyr ifølge kontrakt eller individuel aftale med selskabet, ligesom kompetencen til at ændre husordenen heller ikke kan benyttes til at indføre begrænsninger i øvrigt i de kontrakter, der er indgået med lejerne, eller indføre ændringer i andre for almennyttigt boligbyggeri almindeligt gældende bestemmelser. Forslag til ændringer i husordenen skal af afdelingens bestyrelse forud for afdelingsmødet bekendtgøres for samtlige lejere og skal på afdelingsmødet forelægges af afdelingsbestyrelsen. Er der ikke valgt afdelingsbestyrelse, skal selskabets ledelse forestå bekendtgørelsen og forelæggesen.

- Beslutte at give lejerne mulighed for gennemførelse af individuelle forbedringsarbejder ud over den positivliste, som er indeholdt i bekendtgørelse nr. 404 af 21.6.1993 om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almennyttigt byggeri. Afdelingens beslutning skal dog godkendes af selskabets bestyrelse. Reglerne herom fremgår af boligbyggerilovens § 10d, stk. 2, og § 10f.

Herudover kan valg af indvendig vedligeholdelses- og istandsættelsesordning være overladt til afdelingsmødet, hvis afdelingsbestyrelsens fællesmøde har besluttet dette i selvejende selskaber og i garantiselskaber. I andelsboligforeninger træffes beslutningen om even-

tuelst at give afdelingsmødet denne kompetence af den øverste myndighed, der som nævnt er generalforsamlingen eller et valgt repræsentantskab.

8.4.2.6 Urafstemning.

Urafstemningsinstituttet er et supplement til afdelingsmødet og underlagt dette på den **måde**, at hverken selskabet eller afdelingsbestyrelsen kan sende spørgsmål til urafstemning i afdelingen. Det kan kun afdelingsmødet. Dette hænger sammen med, at afdelingsdemokratiets beslutninger ofte træffes efter forudgående debat. På et afdelingsmøde kan lejerne argumentere for og imod forslag, hvilket er vanskeligt ved urafstemningsinstituttets skriftlige forelæggelsesfacon.

Som nævnt kan afdelingsmødet beslutte, at den endelige afgørelse af ethvert emne skal træffes ved urafstemning blandt afdelingens lejere. Ved urafstemning, som er skriftlig og hemmelig, har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse, jf. ovenfor om antal stemmer pr. husstand. Efter en urafstemning kan det samme forslag først sendes til urafstemning igen efter afholdelse af ordinært afdelingsmøde.

Der er som anført under 8.4.2.5.1. en særlig mindretalsbeskyttelsesregel i boligbyggerilovens § 15, stk. 10. Påregnes moderniseringer mv., som vedtages på et afdelingsmøde, at medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende leje, skal den endelige afgørelse lægges ud til urafstemning, hvis mindst 1/4 af de tilstedeværende stemmeberettigede på afdelingsmødet forlanger det.

For at der ikke senere skal opstå tvivl om afstemning og afstemningsresultat, bør afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet altid i forbindelse med, at et spørgsmål lægges ud til urafstemning, træffe beslutning om urafstemningens udformning, herunder hvilke oplysninger og hvilket materiale der skal sendes ud til de stemmeberettigede.

8.4.3 Ansaret for gennemførelse af afdelingsbeslutninger.

Uanset afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets adgang til at træffe beslutninger vedrørende afdelingens drift har selskabets ledelse det juridiske og økonomiske ansvar for afdelingens dispositioner.

Dette indebærer, at selskabsbestyrelsen skal skride ind, hvis afdelingens beslutninger er i strid med de gældende bestemmelser i lov om boligbyggeri, bestemmelser udstedt i medfør af denne, bestemmelser i anden lovgivning samt bestemmelser i de lejekontrakter, selskabet har indgået med den enkelte lejer.

Selskabsbestyrelsen kan således eksempelvis forlange en rimelig standard for så vidt angår vedligeholdelse af afdelingen. Det kan lette administrationen og samarbejdet mellem selskabets ledelse og de enkelte afdelingsbestyrelser, hvis der aftales nogle generelle retningslinier for, hvilke typer af vedligeholdelses- og reparationsarbejder selskabet uden videre kan lade udføre.

Det er altid selskabets ledelse, der træffer aftaler udadtil på afdelingens vegne.

8.4.4 Tvister.

I den daglige administration af almennyttige boligselskaber kan der opstå en del tvister/problemer, ikke alene vedrørende omfanget af afdelingsbestyrelsernes, afdelingsmødernes og beboernes rettigheder og beføjelser, men tillige vedrørende de proceduremæssige og andre mere formelle spørgsmål i forbindelse med afholdelse af afdelings- og afdelingsbestyrelsesmøder.

Eksempelvis kan nævnes spørgsmålet, om en afdelingsbestyrelse har pligt til at træde tilbage, hvis dette vedtages på et ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde, uanset at den siddende afdelingsbestyrelses valgperiode ikke er udløbet. Dette må antagelig besvares bekræftende. Men der kan kun vælges en ny afdelingsbestyrelse på samme møde, hvis dette fremgår af den forud udsendte dagsorden. I modsat fald må en ny afdelingsbestyrelse vælges på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Afholdelse af afdelingsmøder, urafstemninger m.v. hviler i vidt omfang på de almindelige foreningsretlige principper, hvorfor kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed normalt ikke - bl.a. af bevismæssige grunde - kan gå ind i en endelig bedømmelse af, om disse principper er overholdt i forbindelse med et mødes indkaldelse og afvikling og i forbindelse med udformning og afholdelse af en afstemning.

Kommunalbestyrelsen har normalt ikke beføjelse til at afgøre en opstået uenighed om foreningsretlige, selskabsretlige eller aftaleretlige spørgsmål med bindende virkning for parterne, dvs. selskaberne, afdelingsbestyrelserne og de enkelte lejere.

Såfremt parterne ikke kan forhandle sig til rette ved hjælp af de muligheder, beboerdemokratiet giver, kan en afgørelse i givet fald kun ske ved domstolene.

Betaling for forbrugsafhængige ydelser. Bygge- og Boligstyrelsen, 6. juni 1995.

9. Betaling for forbrugsafhængige ydelser.

9.1 Indledning.

I dette afsnit redegøres for de regler, som vedrører ydelser, for hvilke lejeren betaler særskilt, det vil sige ved siden af selve huslejen.

Det traditionelle huslejebegreb bygger på det princip, at lejeren ved betaling af husleje betaler for alle de ydelser, udlejereren efter aftaleforholdet har pligt til at levere.

Udover betaling for selve brugsretten til det lejede omfatter husleje herefter betaling for andre ydelser, udlejereren leverer, såsom varme, vand, gas, el, herunder gas og el til såvel husholdning som varme, renovation og fællesantennefaciliteter.

Dette medfører modsat, at der for ydelser, som lejeren modtager direkte fra leverandøren, ikke kan opkræves betaling over lejen.

Bortset fra varme og fællesantenne, jf. nedenfor, medtages betaling for disse ydelser i den omkostningsbestemte husleje over huslejebudgettet som ejendommens driftsudgifter efter reglerne herom i boligreguleringsloven. I uregulerede områder kan det aftales, at disse ydelser betales uden for lejen.

Huslejebegrebet har igennem tiden været gjort til genstand for flere vurderinger og overvejelser især i relation til muligheden for at opdele huslejen i komponenter og vurdere disses relevans i forhold til huslejebegrebets kerneelement, som er boligforbruget. Det seneste resultat af sådanne overvejelser er Boligministeriets betænkning "Nyt huslejebegreb" af april 1991 fra udvalget om et ændret huslejebegreb i relation til udbetaling af individuel boligstøtte.

Et centralt moment i disse overvejelser har været, at flere af de komponenter, som huslejen består af, vedrører ydelser, hvor udgiften i større eller mindre omfang er afhængig af den enkelte lejers forbrug.

Dette kombineret med de ressourcemæssige hensyn har været de væsentlige årsager til, at enkelte huslejekomponenter er udskilt fra huslejen og overført til særskilt betaling i visse tilfælde efter forbrug.

Revurderinger af huslejebegrebet har således medført, at der i dag efter lejeloven betales for varme og fællesantenne ved siden af huslejen, mens der er mulighed for særskilt betaling for vand.

Nedenfor omtales de regelsæt, som er fastsat for betaling for disse ydelser.

Betænkningen om obligatorisk måling af forbrugsposter, som er afgivet af det såkaldte målerudvalg under Boligministeriet i februar 1995, er udmøntet i lovform og er for tiden under behandling i Folketinget. Indholdet af dette lovforslag vil blive omtalt nedenfor.

For almennyttige boliger gælder lejelovens regler i større eller mindre omfang. Der redegøres afslutningsvis for, i hvilket omfang og med hvilke modifikationer disse regler gælder for almennyttige boliger.

9.2 Ydelser, som afregnes efter forbrug.

Som nævnt ovenfor indeholder lejeloven særlige regler vedrørende betaling for varme, vand og fællesantennefaciliteter.

Reglerne for betaling for varme og vand er for en stor dels vedkommende identiske, herunder især regnskabsaflæggelsen. På enkelte, men dog væsentlige punkter, adskiller regelsættene sig imidlertid fra hinanden.

Disse regler gennemgås under ét, mens reglerne om udgifter til fællesantenner gennemgås for sig.

Fælles for disse betalinger gælder, at de i henhold til lejeloven har status som pligtig pengeydelse i lejeforholdet og som sådan kan begrunde ophævelse af lejeforholdet ved manglende betaling.

9.2.1 Varme og vand.

Som nævnt ovenfor er reglerne vedrørende regnskabsaflæggelse for varme og vand i det store og hele ens.

På andre punkter er der dog væsentlig forskel på reglerne. Disse forskelle vil fremgå af nedenstående.

9.2.1.1 Særligt om betaling for varme.

Reglerne for betaling for varme og varmt vand findes i lejelovens kapitel VII. For så vidt angår varmt vand vedrører betalingen opvarmningen og ikke selve vandforbruget.

Efter lejelovens § 36 gælder, at betaling for varme, som udlejeren leverer, som altovervejende hovedregel ikke kan indeholdes i lejen for be-

boelseslejemål. Reglen blev indført i 1982 som et led i bestræbelserne på at tilskynde til gennemførelse af energibesparende foranstaltninger.

For erhvervslejemål kan det aftales, at varmebetaling indgår i lejen.

For beboelseslejemål skal betaling for varme og varmt vand afregnes over et særskilt varmeregnskab, hvori alene brændselsudgiften medtages. For ejendomme med kollektiv varmeforsyning medtages dog den samlede udgift i regnskabet.

Der er ikke efter reglerne krav om, at varme afregnes efter måling af den enkelte lejers forbrug.

Som udgangspunkt er det udlejeren, som bestemmer, hvorledes varmebetaling skal afregnes enten efter egnede varmefordelingsmålere eller efter bruttoetageareal eller rumfang og for varmt vand efter antallet og arten af varmtvandshaner og antal værelser.

Beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejere kan imidlertid beslutte, at afregningsmetoden skal ændres, således at afregning f.eks. for fremtiden skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere. De udgifter, som er forbundet med gennemførelse af en sådan beslutning, betragtes som forbedringsudgifter, og kan dermed danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

Varmeregnskabsreglemlene finder tilsvarende anvendelse på andre leverancer fra udlejeren til opvarmning f.eks. el og gas.

9.2.1.2 Særligt om betaling for vand.

Ved lejelovsændringen i 1994 indførtes et særligt regelsæt i lejelovens kapitel VII B for afregning af udgifter til vand. Baggrunden for indførelsen af disse regler var især ressourcemæssige hensyn, som ligeledes afspejler sig i de stærkt stigende vand- og vandafledningspriser.

I modsætning til varmereglerne kræves det ikke efter lejeloven, at vandudgifter afregnes ved siden af huslejen.

Reglerne giver beboerrepræsentanterne og lejerflertallet mulighed for at beslutte, at fordeling af udgifter til vand fremover skal ske efter forbrugsmålere.

Træffes en sådan beslutning, skal afregning ske over et særligt vandregnskab, hvori udlejeren medtager udgifter til betaling for vand.

Den udgift, som er forbundet med overgang til forbrugsbestemt afregning for vand, betragtes som en forbedringsudgift og kan ligesom for varmereglernes vedkommende begrunde en forbedringsforhøjelse.

9.2.1.3 Varme- og vandregnskaber.

I regnskabet kan alene medtages betaling for brændselsudgiften henholdsvis vand- og vandafledningsudgiften dog med den undtagelse, at der for ejendomme med kollektiv varmemforsyning kan medtages den samlede udgift, jf. ovenfor.

Andre udgifter, såsom udgifter til udfærdigelse af regnskabet og aflæsning af målere, kan ikke medtages i regnskabet. Rabatydelse o. lign., som ydes udlejer, skal godskrives regnskabet.

Regelsættene indeholder en række detaljerede regler om udarbejdelse og aflæggelse af regnskab. Nedenfor gennemgås de centrale regler i disse regelsæt.

For vandregnskaber og for varmeregnskaber for ejendomme med kollektiv varmemforsyning skal regnskabsperioden fastsættes, således at de svarer til værkets regnskabsperiode. For andre varmeregnskaber er regnskabsperioden 1. juni til 31. maj, medmindre andet er aftalt.

Udlejer kan med 6 ugers varsel forlange, at lejerne betaler a conto-bidrag samtidig med huslejebetalingerne til dækning af udgiften, ligesom udlejer med samme varsel kan forhøje a conto-bidraget.

Det samlede a conto-bidrag må højst udgøre det beløb, som ejendommen forventes at blive pålignet for perioden. Efter praksis vedrører denne grænse alene det samlede bidrag og ikke den enkelte lejers bidrag.

Regnskabet skal indeholde oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter og om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning fra varme- eller vandforsyningsleverandør samt oplysning om lejerens mulighed for at gøre indsigelse imod regnskabet. Disse oplysninger er gyldighedsbetingelser for regnskabet.

Varmeregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. For ejendomme med kollektiv varmemforsyning skal regnskabet dog blot være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at endelig afregning fra værket er modtaget af udlejer, hvis dette tidspunkt ligger efter 4-månedersfristen. For vandregnskabet er fristen 3 måneder efter, at endelig afregning er modtaget.

Hvis disse frister ikke overholdes, mister udlejeren retten til at kræve tillægsbetaling, hvis a contobidragene ikke kan dække den samlede betaling.

Aflægges regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder, kan lejeren undlade at indbetale bidrag indtil regnskabet er modtaget og eventuel overskydende a contobetaling er tilbagebetalt.

Reglerne indeholder enkelte bestemmelser om korrektion af regnskaber, som er behæftet med fejl. Disse regler tager imidlertid kun højde for en begrænset del af de spørgsmål, som rejser sig i forbindelse med den konkrete gennemførelse af regnskabskorrektionen.

9.2.2 Fællesantennen.

Reglerne om betaling for fællesantennefaciliteter findes i lejelovens kapitel VII A.

Udgangspunktet for reglerne er ligesom for varmeudgifter, at udgifter til etablering og drift af fællesantenneanlæg ikke kan indeholdes i huslejen, men skal opkræves ved siden af lejen i henhold til et antennebudget. Reglen kan kun fraviges i aftaler vedrørende lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Reglerne omfatter egne fællesantenneanlæg og programforsyning udefra, f.eks. fra et eksternt fællesantenneanlæg, fra et såkaldt byanlæg eller fra hybridnet.

I budgettet kan følgende udgifter medtages:

1) Udgifter til passende forrentning af og afskrivning m.v. vedrørende fællesantenneanlæg samt oprettelses- og tilslutningsafgifter.

2) Teleinspektionsgebyr.

3) Løbende afgifter (ekskl. ophavsretlige afgifter).

4) Tv-antenneforsikring.

5) Internt tv.

6) Udgifter til administration med et beløb, der svarer til 3 pct. af antennebidraget, dog højst 62 kr. pr. lejemål pr. år.

7) Copy-Dan-afgift.

8) Kollektiv dekode.

9) Andre ophavsretlige afgifter.

For så vidt angår budgetudgifterne gælder en række overgangsregler for gamle anlæg, det vil sige anlæg, der er etableret før den 22.5.1992.

For sådanne anlæg, der ikke har programforsyning udefra, det vil sige egne fællesantenneanlæg, herunder parabolanlæg, skal budgettet ikke indeholde den i nr. 1 nævnte udgift, som fortsat kan opkræves over huslejen. For disse anlæg er det ikke nødvendigt at udfærdige antennebudget, medmindre der afholdes andre af de nævnte budgetudgifter.

For anlæg med programforsyning udefra gælder særlige overgangsbestemmelser. Efter disse kan udlejeren indtil 1.1.1998 medtage 50 pct. af udgifterne til signalleverendøren efter nr. 1-5 i huslejen. Resten, herunder udgifterne efter nr. 6-9, skal medtages i budgettet. Efter 1.1.1998 skal samtlige udgifter medtages i budgettet, og lejen nedsættes tilsvarende.

De samlede fællesantenneudgifter fordeles på samtlige lejemål i ejendommen med lige store beløb. I ejendomme, hvor den enkelte lejer har individuelt programvalg, skal der dog kun betales for de programmer lejeren har adgang til.

Opsætter udlejeren et fællesantenneanlæg eller forbedrer udlejeren et eksisterende fællesantenneanlæg, kan udlejeren forlange, at lejerne over en 10-årig periode betaler udgiften som antennebidrag over antennebudgettet.

For ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-V gælder denne lovs §§ 23-26 om iværksættelse af forbedringer, og for andre ejendomme gælder en regel svarende til lejelovens § 66, stk. 1, litra b, hvorefter udlejeren ikke kan iværksætte en foranstaltning, der vil medføre forhøjelse af antennebidraget for beboelseslejerne, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig.

En forhøjelse af antennebidraget kan gennemføres efter regler, som svarer til de almindelige regler om forbedringsforhøjelser i lejeloven og boligreguleringsloven. Ligesom for skatte- og afgiftsstigningers vedkommende kan udlejeren medtage forhøjelser, som er trådt i kraft indtil 5 måneder før kravet om forhøjelse fremsættes.

Der behandles for tiden et ændringsforslag i Folketinget i henhold til revisionsbestemmelsen. Forslaget indebærer en præcisering af valgfriheden, således at valgfrihed for den enkelte lejer først indtræder, hvis der træffes beslutning vedrørende fornyelse eller udvidelse i **program**-forsyningen, og kun såfremt stigningen i antennebidraget sammen med øvrige stigninger indenfor en 2-årig periode forud for udvidelsen overstiger 180 kr. om året.

Herudover indeholder lovforslaget en ændring af budgettet, således at udgifter til kollektive dekodere fremover medtages under nr. 1, i stedet for som hidtil under nr. 8. Herved gøres udgiften til pligtig pengeydelse. Endvidere præciseres, at der skal budgetteres på baggrund af faktiske udgifter, og at administrationbidraget skal beregnes på grundlag af samtlige udgifter i budgettet.

9.2.3 Øvrige forbrugsposter.

Lejelovgivningens indeholder ikke ud over, hvad der er nævnt ovenfor, regler om fordeling af forbrugsposter ved siden af lejen.

Betaling for vand, som udlejeren leverer, og hvor målere ikke er installeret, betaling for el og gas, som udlejeren leverer til andet end opvarmning, og betaling for renovation kan således fortsat ske over lejen. For el og gas til husholdningsbrug er det dog den altovervejende hovedregel, at lejerne afregner direkte til leverandøren efter forbrugsmåling.

9.3 Målerudvalget.

På grundlag af målerudvalgets betænkning er der fremsat forslag til ændring af lejeloven, som for tiden behandles i Folketinget.

Lovforslaget indeholder en hjemmel til Boligministeren til at fastsætte nærmere regler i byggeloven om, at der i nybyggeri samt i eksisterende byggeri skal installeres målere til individuel måling af el-, gas-, vand- og varmekonsum.

Af bemærkningerne til forslaget fremgår, at udvalget for det eksisterende byggeri vedkommende generelt peger på udgangen af 1998 som frist for installation af målere. På varmeområdet er der tale om individuel måling i den enkelte lejlighed, mens der for vand i første omgang bliver tale om måling på ejendomsniveau.

For nybyggeriet anbefaler udvalget, at der indføres målerkrav fra den 1.7. 1995.

De foreslåede ændringer i lejeloven består i at sikre udlejeren mulighed for at efterkomme krav om afregning i henhold til forbrugsmålere, uanset at det efter aftaleforholdet ikke er et vilkår, at udlejeren kan betinge sig overgang til sådan afregning.

Overgang til forbrugsmåling af gas til husholdningsformål for eksisterende byggeri indgår ikke i lovforslaget, idet problemet anses at være yderst begrænset samtidig med, at kundeforhold, hvor der ikke afregnes efter forbrug, ikke længere etableres.

9.4 Særligt om almennyttige boliger.

Med ganske få fravigelser gælder det, der er anført om private udlejningsboliger under punkt 9.1. - 9.3, også for almennyttige boliger. Den væsentligste forskel er, at lejelovens kapitel VII B om udgifter til vand m.v. ikke gælder for almennyttigt byggeri. Nedenfor er dette forhold og andre væsentlige fravigelser fra lejeloven omtalt.

9.4.1 Særligt om betaling for varme.

Kompetencen til at træffe beslutning om, hvorvidt fordeling af udgifterne til varme og varmt vand skal ske på grundlag af individuelle varmefordelingsmålere, bruttoetageareal eller rumfang efter reglerne i lejeloven, ligger hos afdelingsbestyrelsen, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 9. Beslutning herom skal godkendes af afdelingsmødet, jf. boligbyggerilovens § 15, stk. 10.

Under opførelse af en ny boligafdeling beslutter bygherren, dvs. boligselskabet, hvordan fordelingen skal ske efter ibrugtagelse. Denne beslutning gælder, indtil beboerne i afdelingen eventuelt ændrer beslutningen.

Efterfølgende installation af individuelle målere er en forbedring og skal som sådan godkendes på et afdelingsmøde og betales via lejeforhøjelse.

Varslet for forhøjelse af a conto-bidrag for betaling for varme og varmt vand er 1 måned mod lejelovens 6 uger, jf. boligbyggerilovens § 7, stk. 6.

Opstår der et underskud, som følge af at boligselskabet som udlejer ikke overholder lejelovens frister for fremsendelse af varmeregnskabet til lejerne, eller som følge af manglende overholdelse af formkrav til varmeregnskabet, vil underskuddet regnskabsmæssigt høre hjemme i den pågældende boligafdeling, jf. princippet om balanceleje. Det er således som udgangspunkt ikke selskabet, der lider tab. Der kan dog i

den konkrete situation være tale om en sådan grad af forsømmelighed fra selskabets side, at det ud fra erstatningsretlige synspunkter ender med, at selskabet må godtgøre afdelingen tabet. Endelig afgørelse herom hører under domstolene.

9.4.2 Særligt om betaling for vand.

Lejelovens kapitel VII B gælder ikke for almennyttige afdelinger. Dette er dog omstridt.

Der er en særlig hjemmel i boligbyggerilovens § 15, stk. 9, 3. pkt., om afdelingsbestyrelsens adgang til at træffe beslutning om, at udgifterne til vand skal fordeles på grundlag af individuelle vandmålere.

I modsætning til § 15, stk. 9, 2. pkt., om varme og el, som henviser til lejelovens regler, er der ingen henvisning til lejeloven i § 15, stk. 9, 3. pkt. Dette forhold, sammenholdt med bestemmelsen i lejelovens § 2, stk. 1, - hvorefter lejeloven ikke gælder i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning - indebærer efter den fortolkning, Boligministeriet har anlagt, at reglerne i lejeloven om vandmålere og vandregnskab m.v. ikke finder anvendelse for almennyttige selskaber.

Der er derfor ikke noget til hinder for - såfremt det vedtages, at udgifterne til vand og vandaflledning i almennyttige afdelinger fordeles på grundlag af individuelle målere - at udgifterne fortsat vil kunne indgå som en del af huslejen for den enkelte lejer (pligtig pengeydelse i lejeforholdet).

Spørgsmålet har så vidt vides ikke været rejst ved domstolene.

9.4.3 Fællesantennen.

Lejelovens kapitel VII A om udgifter til fællesantennen mv. finder tilsvarende anvendelse i almennyttigt byggeri, jf. boligbyggerilovens § 7 a.

Som følge af det almennyttige regelsæt gælder dog på enkelte punkter særlige vilkår.

Det kan således nævnes, at kompetencen til at godkende opsætning af antenneanlæg eller forbedringer af et eksisterende antenneanlæg ligger hos afdelingsbestyrelsen, med efterfølgende godkendelse af afdelingsmødet.

Yderligere kan nævnes, at der - uanset det lovforslag, som er omtalt under 9.2.2. - fortsat i almennyttige boligafdelingers antennebudgetter skal budgetteres med forventede udgifter.

9.4.4 Målerudvalget.

Det lovforslag, som er omtalt under 9.3. indeholder også forslag til ændring af boligbyggeriloven. Forslaget går ud på at ændre kompetencereglerne, således at man i afdelingerne kun kan skifte fra kollektiv måling til individuel måling af el- og varmekonsumet, men ikke kan lave det modsatte skift.

Særlige indskrænkninger i ejerens rettigheder. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1995.

10. Særlige indskrænkninger i ejerens rettigheder.

10.1. Indledning.

Lejelovgivningen indeholder en række generelle spilleregler for forholdet mellem udlejer og lejer, herunder også nogle indskrænkninger i udlejerens rettigheder, f.eks. med hensyn til fastsættelsen af leje og adgangen til at opsige lejerne.

Ud over de i tidligere afsnit omtalte generelle indskrænkninger i udlejerens ret til frit at udøve sin ejerret indeholder lejelovgivningen nogle særlige indskrænkninger i udlejerens rettigheder.

De særlige indskrænkninger vedrører pligt til i visse tilfælde at tilbyde lejerne at overtage ejendommen ved salg, sikring af overholdelsen af udlejerens vedligeholdelsespligt og frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Disse indskrænkninger vil blive gennemgået særskilt nedenfor.

10.2 Tilbudspligt.

10.2.1 Indholdet af tilbudspligten.

Reglerne om, at en ejer af en udlejningsejendom ved helt eller delvist salg af ejendommen skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, findes i lejelovens kap. XVI.

Her pålægges ejeren af en udlejningsejendom, som ønsker at afhænde ejendommen, samtidig at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis på samme vilkår, som ejeren kan dokumentere at kunne sælge den på til anden side.

Tilbudspligten omfatter ikke kun salg af hele ejendommen, men også salg af en del af den. Endvidere kommer tilbudspligten til anvendelse ved overdragelse ved gave, fusion eller mageskifte samt ved overdragelse af aktier og andele i aktie- og andelselskaber, når erhververen herved opnår stemmeflertal i selskabet. Tilbudspligten indtræder i sidstnævnte tilfælde på det tidspunkt, hvor erhververen vil opnå majoritet af stemmer i selskabet.

Tilbudspligten indebærer således ikke en forpligtelse for ejeren til at afhænde ejendommen, idet forpligtelsen til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen kun opstår, hvis ejeren påtænker at afhænde sin udlejningsejendom til en anden ejer.

Tilbudspligten kommer ikke til anvendelse, hvis ejendommen afhændes til staten, en kommune eller et godkendt saneringsselskab, hvis den afhændes til nærtstående familie, herunder ægtefælle eller børn, eller til en hidtidig medejer, samt når ejendommen erhverves ved arv, medmindre erhververen er en juridisk person.

Tilbudspligten kommer heller ikke til anvendelse, såfremt ejendommen erhverves på tvangsauktion.

10.2.2 Omfattede ejendomme.

Ejendomsbegrebet er i denne relation udstykningslovens almindelige begreb, dvs. den matrikulære afgrænsning er afgørende.

Bestemmelserne gælder i princippet for alle typer af udlejnings-ejendomme, uanset om de er ejet af private personer, fonde eller selskaber, en kommune, staten eller et almennyttigt boligselskab.

For udlejningsejendomme ejet af et almennyttigt boligselskab gælder dog den særrregel, at hvis erhververen er et almennyttigt boligselskab, er der ingen tilbudspligt.

Tilbudspligten finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Reglerne om tilbudspligt finder kun anvendelse på følgende størrelser af udlejningsejendomme:

a) Ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder.

Såfremt der i en ejendom med 6-12 beboelseslejligheder er udlejet lokaler til andet formål end beboelse, er ejendommen ikke omfattet af tilbudspligten. Det samme gælder, hvis der er blandede lejemål i ejendommen, dvs. lejemål, der er udlejet til såvel beboelse som andet formål.

Såfremt der i ejendommen er udlejede enkeltværelser (klubværelser), anses disse for beboelse. Der vil således være tilbudspligt i en ejendom med 6-12 beboelseslejligheder og et antal klubværelser.

b) Ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.

Der kan i disse ejendomme også være lejemål, der er udlejet til andet end beboelse.

Der er her ikke krav om, at der skal være tale om rene beboelseslejligheder. Derfor medregnes også blandede lejemål.

For begge typer gælder, at der ved afgørelsen af, om tilbudspligten gælder, lægges vægt på antallet af beboelseslejligheder og ikke på antallet af udlejede beboelseslejligheder.

Antallet af udlejede beboelseslejligheder er derimod af betydning ved opgørelsen af, om der er flertal blandt lejerne for at overtage ejendommen på andelsbasis, jf. nedenfor under 10.2.4.

10.2.3 Opfyldelse af tilbudspligten.

Ejeren opfylder sin tilbudspligt ved at fremsætte tilbud over for samtlige lejere af - udlejede - beboelseslejligheder om, at en andelsboligforening, der er dannet af lejerne, kan erhverve ejendommen til samme pris, kontante udbetaling og øvrige vilkår, som ejeren dokumenterer at kunne få ved salg til anden side. Vilkårene skal kunne opfyldes af en andelsboligforening.

Hvis ejendommen overdrages ved gave, fusion, eller mageskifte eller arveudlæg til en juridisk person, skal der foretages syn og skøn af en af retten udmeldt syns- og skønsmand. Det samme gælder i de tilfælde, hvor overdragelse af aktier eller anparter udløser tilbudspligt.

Dette skyldes, at der i disse tilfælde ikke findes noget sammenligningsgrundlag i form af et købstilbud, således at det umiddelbart kan konstateres, om pris og vilkår svarer til ejendommens værdi i handel ogandel.

Ejeren skal give lejerne sædvanlige oplysninger om ejendommen i forbindelse med tilbuddet, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på ejendommens vedligeholdelseskonti eller forbedringskonto.

Lejerne skal have en frist på mindst 10 uger til at acceptere ejerens tilbud, heri ikke medregnet juli måned. Fristen løber først fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysninger som nævnt ovenfor.

10.2.4 Ikke-accept eller afvisning af accept.

Ejeren er berettiget til at afvise lejernes accept af et fremsat tilbud om overtagelse af ejendommen, hvis mindre end halvdelen af lejerne af beboelseslejlighederne - dvs. de udlejede beboelseslejligheder - på accepttidspunktet er medlemmer af andelsboligforeningen, eller hvis

andelsboligforeningen ikke dokumenterer at kunne betale den kontante udbetaling.

Ejeren kan således afvise en accept, hvis flertallet af alle lejere er medlemmer af andelsboligforeningen, men dette flertal ikke omfatter et flertal af lejere af beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål.

Hvis lejerne ikke accepterer ejerens tilbud rettidigt, kan ejeren inden for et år efter tilbuddet til lejerne lade ejendommen overgå til andre på de tilbudte vilkår ved salg, gave, mageskifte eller arveudlæg, såfremt skøde anmeldes til tinglysning inden denne frist.

Ejendommen kan således afhændes til andre end de ved tilbuddet forudsatte inden for 1 års-fristen, hvis det sker på de tilbudte vilkår, uden at ejendommen på ny skal tilbydes lejerne.

10.3 Sikring af overholdelse af udlejerens vedligeholdelses pligt og færdiggørelse af igangsatte forbedringer.

Udlejerens pligt til at vedligeholde ejendommen samt sanktionerne for ikke at overholde denne pligt er nærmere gennemgået i bilag 4 vedrørende drift og vedligeholdelse. Der henvises særligt til bilag 4, afsnit 4.5.2.

Efter boligreguleringslovens § 27, stk. 6, og § 27 a kan huslejenævnet pålægge udlejer at gennemføre et igangsat forbedringsarbejde inden en bestemt frist, hvis ikke udlejer gennemfører arbejdet med den fornødne hurtighed.

Såfremt udlejer ikke overholder den fastsatte frist, gælder der samme muligheder for lejerne til at anmode Grundejernes Investeringsfond om at færdiggøre arbejderne, som gælder for vedligeholdelse, jf. bilag 4, afsnit 4.5.2.

Gentagen manglende gennemførelse af igangsatte forbedringsarbejder i en udlejningsejendom, vil kunne medføre, at ejendommen kommer under tvangsadministration efter reglerne i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme. Der gælder så samme regler, som er anført i bilag 4, afsnit 4.5.2.

10.4 Frakendelse af administrationsretten.

Lejelovens kap. XVIII A indeholder regler for frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme. Reglerne omfatter kun ejere af udlejningsejendomme - ikke administratorer.

Efter disse regler kan en ejer af en udlejningsejendom med mindst 2 beboelseslejligheder - herunder også blandede lejemål - ved dom miste såvel retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder som til at bestemme, hvem der skal være administrator.

Frakendelse kan ske for en bestemt periode på 1-5 år eller indtil videre.

Sager om frakendelse af administrationsretten (og generhvervelse af retten) føres efter strafferetsplejens regler ved anklagemyndighedens foranstaltning.

Rettighedsfrakendelse kan ske i 2 typer tilfælde, nemlig tilfælde, hvor ejeren tidligere er idømt bøde eller hæftestraf for overtrædelse af lejeloven, boligreguleringsloven eller byfornyelsesloven, og tilfælde, hvor der ikke foreligger tidligere straffedomme.

Får en ejer frakendt retten til at administrere beboelsesejendomme, skal retten orientere Grundejernes Investeringsfond herom. Grundejernes Investeringsfond forestår herefter i frakendelsesperioden administrationen af ejendommene på ejerens vegne og for ejerens regning.

Der gælder samme regler for forrentning af udlæg, gebyr for administration og ydelse af lån som i de tilfælde, hvor Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 60 har påtaget sig på ejerens vegne at udføre vedligeholdelsesarbejder m.v., som er påbudt af huslejenævnet, jf. ovenfor under 10.3.3.

Endnu har der ikke været afsagt domme om frakendelse af administrationsretten efter disse regler. Baggrunden herfor har formentlig været den uklarhed, som har præget reglerne med hensyn til proceduren for sådanne sager, og som har medført tilbageholdenhed fra anklagemyndighedens side med at rejse sag.

Dette forhold var bl.a. baggrunden for, at reglerne blev revideret ved den seneste lejelovsændring med henblik på at præcisere **procedure**-reglerne.

10.4.1 Ikke tidligere straffedomme.

Frakendelse kan ske i tilfælde, hvor en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i lejeloven eller boligreguleringsloven.

Tilsidesættelsen vil typisk kunne vedrøre reglerne om beregning af leje og lejeforhøjelse samt udførelse af vedligeholdelse, men der kan dog formentlig også være tale om tilsidesættelse af mere specielle regler i lejelovgivningen.

Vurderingen af, om der er tale om gentagen tilsidesættelse, og af grovheden af tilsidesættelsen er naturligvis konkret. Bestemmelsens formulering kan dog antyde, at det vil være de groveste og gentagne forhold, der kan betinge frakendelse.

Der er ligeledes mulighed for at frakende ejeren retten til at administrere ejendommen, hvis ejeren 2 gange har været under tvangsadministration efter tvangsadministrationslovens regler.

Påtaleberettiget i disse sager er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger. I regulerede kommuner er det dog huslejenævnet, der er påtaleberettiget.

Dette indebærer, at der kun kan rejses sag mod ejeren om frakendelse, hvis kommunalbestyrelsen respektive huslejenævnet anmoder herom.

Den lejer, der ønsker sag rejst, må således fremsætte sit ønske over for kommunalbestyrelsen eller huslejenævnet, der må foretage en vurdering af, om forholdet er af så grov en karakter, at sag skal begæres rejst.

10.4.2 Tidligere straffedomme.

Der kan ske frakendelse af retten til at administrere beboelses-ejendomme, hvis ejeren 2 gange er idømt bøde- eller hæftestraf for overtrædelse af bestemmelserne i lejeloven, boligreguleringsloven eller byfornyelsesloven. Der er ikke krav om, at det skal være **den** samme lovgivning, der er overtrådt 2 gange med straf til følge.

Det samme gælder, hvis ejeren 2 gange er idømt bødestraf efter bygge-loven for undladelse af at udføre vedligeholdelsesarbejder, der skal hindre, at der opstår fare for bebyggelsens beboere eller andre.

I disse sager er det anklagemyndigheden, der er påtaleberettiget. Anklagemyndigheden kan i sådanne sager rejse tiltale i overensstem-melse med de almindelige principper i strafferetsplejen og herunder tage stilling til spørgsmålet om frakendelse af retten til at administrere beboelsesejendomme.

Anklagemyndigheden kan vælge at indhente en udtalelse fra kommunalbestyrelsen eller huslejenævnet, forinden der tages endelig stilling til, om sag skal rejses.

10.4.3 Generhvervelse af administrationsretten.

Hvis retten til at administrere beboelsesejendomme er frakendt for en længere periode end 2 år, kan spørgsmålet om generhvervelse af retten inden udløbet af frakendelsesperioden først tages op på ejerens initiativ efter 2 år.

Hvis retten er frakendt for en bestemt periode, skal der foreligge ganske særlige omstændigheder, for at retten kan generhverves før fristens udløb.

Generhvervelse sker som frakendelse ved dom.

Twisteinstanser. Bygge- og Boligstyrelsen, 29. maj 1995.

11. Tvisteinstanser.

11.1 Indledning.

Inden for lejelovgivningens område er det hovedreglen, at tvister skal indbringes for boligretten.

Der gælder dog den væsentlige indskrænkning heri, at i de ejendomme, hvor bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel II-V gælder, skal en række tvister vedrørende beboelseslejemål indbringes for **huslejenævnet** i stedet for boligretten.

Endvidere har byfornyelsesnævnet i enkelte tilfælde kompetence til at behandle tvister i stedet for boligretten.

Tvister vedrørende lejemål, der anvendes til andet end beboelse, skal således indbringes for boligretten, uanset om ejendommen ligger i et område, hvor bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel II-V gælder.

Huslejenævnets og byfornyelsesnævnets afgørelser kan indbringes for boligretten undtagen i Københavns Kommune, hvor huslejenævnsafgørelserne kan indbringes for Ankenævnet, hvis afgørelse kan indbringes for boligretten. Påstande, som ikke har været fremsat for huslejenævn eller ankenævn, men som kunne have været fremsat, vil normalt ikke kunne fremsættes for boligretten.

Der er grundlæggende forskel på de 2 typer tvisteorganer, idet **huslejenævnet** og byfornyelsesnævnet er administrative tvisteorganer, der afgør tvister mellem beboelseslejere og udlejere, og som har et selvstændigt ansvar for at oplyse de sager, der behandles, dvs. er underlagt officialmaksimen.

Boligretten er derimod en domstol, hvor det påhviler sagens parter at oplyse sagen. Boligretten kan tiltrædes af 2 lægdommere, hvis det findes fornødent.

Arbejdsgrundlag og kompetence for de 2 typer tvisteorganer vil blive gennemgået nærmere nedenfor.

Der forekommer grænseområder, hvor de almindelige domstole eller fogedretten har kompetence til at afgøre en tvist i stedet for boligretten. Det gælder f.eks. i det tilfælde, hvor en udlejer hæver lejemålet, men lejerer ikke frivilligt vil fraflytte lejemålet. Fogeden må her afsige kendelse om, hvorvidt retsgrundlaget har den fornødne klarhed til, at fogedforretningen kan fremmes på det foreliggende grundlag, eller om bolig-

retten skal tage stilling til, om udlejerens har været berettiget til at hæve lejeaftalen.

1 forbindelse med sager om ophævelse af samliv skal der tages stilling til, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejemålet, hvis ikke parterne kan nå til enighed. Denne afgørelse træffes af de almindelige domstole.

11.2 Boligretter.

11.2.1 Sammensætning.

Boligretten er byretten, der kan tiltrædes af 2 lægdommere, enten hvis en af sagens parter begærer det, eller retten - dvs. dommeren - bestemmer, at lægdommere skal medvirke ved afgørelsen af en sag.

Formanden for boligretten skal være dommer. Er der i retskredsen kun én dommer, er denne derfor boligrettens formand. Er der flere dommere, fastsættes det efter retsplejelovens regler, hvilken dommer der skal være formand.

Præsidenten for henholdsvis Østre og Vestre landsret beskikker for en periode på 4 år et antal lægdommere for hver retskreds, der opføres på 2 lister. På den ene liste opføres personer, der er udpeget efter forhandling med større foreninger af grundejere i den enkelte retskreds eller - hvis der ikke findes sådanne foreninger - blandt udlejere i retskredsen. Tilsvarende opføres på den anden liste personer, der er udpeget efter forhandling med større lejerforeninger i retskredsen eller - hvis sådanne ikke findes - blandt lejere i retskredsen, som ikke er udlejere.

Der stilles i loven udtrykkeligt krav om, at de lægdommere, som beskikkes, skal være kendt med bolig- og husleje forhold.

Herudover stilles der krav om, at de, der beskikkes, skal have dansk indfødsret, være myndige, være uberygtede, ikke være umyndiggjort eller under lavværgemål, og deres bo må ikke være under konkursbehandling.

Såfremt disse betingelser ophører med at være opfyldt i løbet af den periode, hvor personerne er beskikkede, skal beskikkelsen tilbagekaldes.

Der er mulighed for at anmode om at blive fritaget for beskikkelse, hvis man er fyldt 65 år eller har en rimelig fritagelsesgrund. Det samme gælder i forbindelse med genbeskikkelse.

Til den enkelte sag skal boligrettens formand fra disse lister over lægdommere udtage én person fra hver liste. Udtagelsen sker efter forhandling med sagens parter.

Ved udtagelsen skal det tilstræbes, at der fra listen udpeges personer, der har særligt kendskab til lejeforhold af den art, der skal behandles. Ved sager om erhvervslejeforhold eller tvister i den almennyttige sektor bør der derfor ved udpegningen af lægdommere tages hensyn hertil.

Herudover stilles der samme habilitetskrav til lægdommere, som der stilles til juridiske dommere. Der må således ved udpegningen til konkrete sager tages hensyn til, at der ikke må kunne herske tvivl om lægdommernes upartiskhed med hensyn til den konkrete sag, men habiliteten må ses i lyset af, at lægdommerne er indstillet af organisationerne for at varetage deres generelle interesser.

Der stilles i loven kun krav om, at lægdommerne skal være til stede ved forberedelsen af domsforhandlingen, hvis retshandlingen består i afhøring af parter og vidner, afhjemling af syn og skøn eller afsigelse af kendelse om et omtvistet punkt.

Såfremt boligrettens formand skønner, at der er behov herfor, kan lægdommerne dog altid tilkaldes under forberedelsen af domsforhandlingen.

Boligrettens formand vil således bl.a. kunne afsige udeblivelsesdom uden at indkalde lægdommerne, medmindre sagsøgeren fremsætter begæring om deres medvirken.

11.2.2 Arbejdsgrundlag.

Boligretten skal behandle sagerne efter samme regler, som efter retsplejeloven gælder for behandling af byretssager, idet der dog kan tages hensyn til de særlige forhold, som gør sig gældende i denne type sager.

Dette indebærer, at man ikke kan være part i en boligretssag, hvis ens krav ikke er omfattet af boligrettens kompetence. Retssager mellem lejerne indbyrdes vil f.eks. ikke kunne behandles af boligretten, men må henvises til de almindelige domstole.

Til gengæld er der pligt for såvel de almindelige domstole som for boligretten til at henvise en sag til rette domstol.

Sagen skal anlægges i den retskreds, hvor ejendommen ligger, medmindre parterne efter sagens anlæggelse bliver enige om behandling i

en anden retskreds, og boligretten tiltræder dette. Dette kan f.eks. være praktisk, hvis sag anlægges mod en fraflyttet lejer.

Der gælder samme regler for bevisbedømmelse som i almindelige retssager. Hvis en sag fra huslejenævnet indbringes, har boligretten således fuld prøvelsesret over for nævnets afgørelse.

Boligretten kan foretage besigtigelse af det lejede, hvilket i et vist omfang på grund af lægdommernes særlige indsigt i lejeforhold kan overflødigsgøre syn og skøn. Dette gælder dog ikke, såfremt der skønnes at være behov for den særlige ekspertise, der ligger i syn og skøn, dvs. i tilfælde, hvor der er behov for en vurdering, som forudsætter sagkundskab, som det ikke kan påregnes, at lægdommerne har. I praksis er boligretterne tilbageholdende med at udmelde syn og skøn.

Boligrettens formand kan under forberedelsen af domsforhandlingen forsøge at forlige parterne uden lægdommernes medvirken.

Boligrettens afgørelser træffes ved stemmeflerhed, dvs. simpelt flertal. Da lægdommerne repræsenterer lejer- henholdsvis udlejersynspunkter, vil formandens stemme ofte være udslagsgivende.

Der kan i boligretssager i samme omfang som i andre sager meddeles fri proces efter sædvanlige økonomiske vurderinger.

Boligrettens afgørelser kan indbringes for den landsret, som retskredsen henhører under.

Boligrettens afgørelser og indenretlige forlig kan tvangsfuldbyrdes på samme måde som andre retsafgørelser. En afgørelse til udlejers gunst om ophævelse af et lejeforhold vil således være grundlag for at udsætte en lejer af lejemålet ved fogedens hjælp.

11.2.3 Boligrettens kompetence.

Retssager om hus eller husrum, der er omfattet af lejeloven, indbringes for boligretten.

Afgrænsningen af boligrettens kompetence over for de almindelige domstole er ikke ganske klar, men da boligretten er en særdomstol, må formodningen i tvivlstilfælde være for de almindelige domstoles kompetence.

Foged-, skifte- og straffesager behandles ikke ved boligretten, men ved de almindelige domstole. Det samme gælder sager om, hvem der ved separation, skilsmisse eller omstødelse af ægteskab - eller ved uenig-

hed mellem parterne i forbindelse med samlivsophævelse - skal fortsætte lejemålet om en beboelseslejlighed.

11.2.3.1 Udlejeren indbringer.

Lejeloven og erhvervslejereguleringsloven indeholder en række spredte bestemmelser om, at det i forskellige tilfælde påhviler udlejeren at indbringe tvister for boligretten, såfremt udlejeren ønsker at fastholde sit krav mod lejer.

Fælles for disse bestemmelser er, at hvis lejer gør indsigelse over for udlejeren senest 6 uger efter, at udlejerens krav er kommet frem til lejer, skal udlejeren inden 6 uger efter udløbet af denne frist anlægge sag ved boligretten for at kunne fastholde sit krav.

Det drejer sig om følgende tilfælde:

- 1) Lejerens indsigelse mod varmeregnskab efter lejelovens § 40. Beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne.
- 2) Lejerens indsigelse mod udgifter til etablering eller forbedring af fællesantenneanlæg m.v. efter lejelovens § 46 f.
- 3) Lejerens indsigelse mod vandregnskab efter lejelovens § 46 l. Beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne.
- 4) Lejerens indsigelse mod lejeforhøjelse som følge af, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, jf. lejelovens § 48.
- 5) Lejerens indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet om lejeforhøjelse som følge af forøgede udgifter til ejendomsskatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 50-51, ikke kan godkendes.
- 6) Lejerens indsigelse mod reguleringen af lejen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån, jf. lejelovens § 53 a. Det samme gælder formentlig realrenteafgiftsfrie institutioners ejendomme, hvori der opkræves leje svarende til den leje, der kan opkræves efter lejelovens § 53 a, jf. lejelovens § 53 b.
- 7) Lejerens indsigelse mod forbedringsforhøjelser efter lejelovens § 59. Beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne.
- 8) Lejerens indsigelse mod lejeforhøjelse for etablering af fælles friarealer, hvis udlejeren er pålagt gennemførelsen, jf. lejelovens § 60. Beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse på samtlige lejeres vegne.

9) Lejerens indsigelse mod lejeforhøjelse ved ejendommens overgang til kollektiv varmemforsyning, f.eks. fjernvarme, jf. lejelovens § 60. Beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse på samtlige lejes vegne.

10) Lejerens indsigelse mod opsigelse af lejeaftaler om beboelseslejligheder og lejemål, der anvendes til andet end beboelse, jf. lejelovens § 87.

11) Lejerens indsigelse mod lejeforhøjelse som følge af, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, jf. erhvervslejeruleringslovens § 4.

12) Lejerens indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet om lejeforhøjelse som følge af forøgede udgifter til ejendomsskatter og afgifter, jf. erhvervslejeruleringslovens § 6, ikke kan godkendes.

I ejendomme, hvor bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel II-V gælder, skal indbringelse ske for huslejenævnet i stedet for boligretten i de under nr. 1-9 nævnte tilfælde.

Udlejeren er ikke udover disse tilfælde forpligtet til at indbringe en tvist for boligretten, men hvis udlejeren er den forurettede part i en tvist med lejerne, må udlejeren indbringe tvisten i kraft heraf. Dette vil eksempelvis gælde, hvis udlejeren hæver lejemålet efter lejelovens § 93, men lejeren alligevel ikke fraflytter frivilligt, og fogeden ikke vil foretage udsættelse på det foreliggende grundlag. Udlejeren må da anlægge sag mod lejeren for at få dom for, at lejeaftalen er ophævet med rette.

11.2.3.2 Lejeren indbringer.

Lejelovent og erhvervslejeruleringslovent angiver kun nogle få tilfælde, hvor det er lejeren, der har initiativet til at indbringe sagen for boligretten.

1) Mener beboelseslejeren, at lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi, skal lejeren selv anlægge en boligretssag mod udlejeren med krav om nedsættelse af lejen, jf. lejelovens § 49. Sag skal anlægges inden 1 år efter, at lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales. Lejen kan nedsættes med tilbagevirkende kraft fra aftalens indgåelse eller lejeforhøjelsens ikrafttræden.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på lejernes vegne anlægge sagen mod udlejeren.

2) Hvis en erhvervslejer, der er erhvervsbeskyttet efter reglerne i lejelovens §§ 88-90, vil godkende en opsigelse af lejemålet, men kræve erstatning for opsigelsen, skal lejerens meddelelse til udlejerens dette senest 6 uger efter, at opsigelsen er kommet frem, og senest 6 uger herefter anlægges sag ved boligretten mod udlejerens, jf. lejelovens § 90.

3) Mener lejerens af et lejemål, der anvendes til andet end beboelse, at lejerens er væsentligt højere end det lejedes værdi, skal lejerens selv anlægge en boligretssag mod udlejerens med krav om nedsættelse af lejerens, jf. erhvervslejerereguleringslovens § 5. Sag kan tidligst anlægges med virkning 4 år efter, at lejerens eller den forhøjede leje første gang skal betales. Lejerensnedsættelsen har kun virkning for fremtiden og tidligst 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Herudover må lejerens selv anlægge sag ved boligretten mod udlejerens i de tilfælde, hvor lejerens er den forurettede part. Dette kan være tilfældet ved uenighed om mangler ved det lejede, manglende opfyldelse af udlejerens pligt til udvendig og indvendig vedligeholdelse og spørgsmål om frigivelse af forudbetalt leje og depositum ved fraflytning.

11.2.3.3 Indbringelse af nævnssafgørelser

11.2.3.3.1 Indbringelse af huslejenævnssafgørelser.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 43, at huslejenævnets afgørelser uden for Københavns Kommune af såvel lejer som udlejer kan indbringes for boligretten senest 4 uger efter, at parterne har fået meddelelse om nævnets afgørelse.

Justitsministeriet kan undtagelsesvis tillade indbringelse, selvom fristen ikke er overholdt, hvis der ansøges herom inden et år efter huslejenævnets afgørelse. Hvis der gives tilladelse, skal sag anlægges inden 4 uger efter tilladelsen.

Beboerrepræsentanterne har selvstændig kompetence til at indbringe en huslejenævnssafgørelse for boligretten på lejernes vegne.

Huslejenævnet skal ikke medindstævnes for boligretten, men boligretten kan kræve, at nævnet redegør for sin afgørelse.

Hvis huslejenævnet ikke har truffet afgørelse, kan den pågældende tvist ikke indbringes for boligretten. Dette gælder dog ikke i de tilfælde, hvor nævnet ikke rettidigt har truffet afgørelse, dvs. inden for den tidsfrist, der gælder efter boligreguleringslovens § 42.

11.2.3.3.2 Indbringelse af Ankenævnsafgørelser.

I Københavns Kommune kan Ankenævnets afgørelser indbringes for boligretten af såvel udlejer som lejere, jf. boligreguleringslovens § 44. Også her kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen på lejernes vegne.

Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at parterne har fået underretning om huslejenævnets afgørelse.

Der gælder samme regler for indbringelsen for boligretten af Ankenævnets afgørelser, som gælder for huslejenævnsafgørelsers indbringelse for boligretten.

For indbringelse af ankenævnsafgørelser, der ikke er truffet rettidigt, gælder samme regler som for huslejenævnsafgørelser.

11.2.3.3.3 Indbringelse af byfornyelsesnævnsafgørelser efter lejeloven .

Hvis byfornyelsesnævnet efter lejelovens § 59 a har foretaget forhåndsgodkendelse af en forbedringsforhøjelse, og lejeforhøjelsens størrelse indbringes for nævnet, kan denne sidste afgørelse indbringes for boligretten.

Hvis byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse efter lejelovens § 59 b om lejen i lejemål, der påtænkes eller er forbedret efter reglerne i lov om privat byfornyelse, kan disse afgørelser indbringes for boligretten af såvel udlejer som lejere.

Der gælder samme frist på 4 uger som for huslejenævnsafgørelser, idet fristen dog her regnes fra det tidspunkt, hvor lejerne har fået udleveret nævnets afgørelse efter lejelovens § 59 b.

Der gælder i øvrigt samme regler som nævnt ovenfor under 11.2.3.3.1.

11.3 Huslejenævn og Ankenævnet.

Huslejenævn er såkaldte private tvistenævn, der som hovedregel kun træder i funktion, når der er uenighed mellem udlejer og lejere.

Huslejenævnet er dog berettiget og forpligtet til at behandle spørgsmål om tilladelse til at opkræve større beløb i forudbetalt leje og depositum, end angivet i lejelovgivningen, ligesom nævnet kan forhåndsgodkende forbedringsforhøjelser og træffe afgørelser om førleje og **brugsværdiforøgelse** i lejemål, der ombygges efter lov om privat byfornyelse. Lige-

ledes kan nævnet træffe beslutning efter boligreguleringslovens § 18 b om midlertidig nedsættelse af afsætningsbeløb.

Ud over disse tilfælde træder nævnet først i funktion, når nævnet har modtaget en klage fra udlejer eller lejere.

Huslejenævn nedsættes kun i kommuner, hvor bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel II-V gælder. Der kan nedsættes flere nævn.

Er der flere nævn, skal nævnene tilrettelægge behandlingen af sagerne efter ensartede retningslinier. For tiden findes der kun flere **huslejenævn** i København, Frederiksberg og Århus kommuner.

11.3.1 Sammensætning.

11.3.1.1 Huslejenævn.

Huslejenævnet består af en formand og 2 menige medlemmer, der udnævnes for indtil 4 år.

Formanden beskikkes af amtmænd - i København overpræsidiat - og skal have juridisk kandidateksamen og må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandel.

De menige medlemmer skal være kendt med huslejeforhold og vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis større grundejerforeninger og større lejerforeninger i kommunen. Findes sådanne foreninger ikke, vælger kommunalbestyrelsen selv en ejer, der tillige er udlejer, og en lejer, der ikke tillige er udlejer.

Der vælges suppleanter for medlemmerne efter samme retningslinier.

Der stilles krav om, at de, der udnævnes, skal have dansk indfødsret, være myndige, være uberygtede, ikke være umyndiggjort eller under **lavværgemål**, og deres bo må ikke være under konkursbehandling.

Såfremt disse betingelser ophører med at være opfyldt i løbet af den periode, som personerne er udnævnt for, skal udnævnelsen tilbagekaldes.

Der er mulighed for at anmode om at blive fritaget for udnævnelse, hvis man er fyldt 65 år eller har en rimelig fritagelsesgrund. Det samme gælder i forbindelse med genudnævnelse.

Såvel nævnsmedlemmer som suppleanter har pligt til at møde i nævnet efter indkaldelse, idet der er tale om et borgerligt ombud. Udeblivelse uden gyldig grund kan således straffes med bøde.

Retsplejelovens habilitetsregler i §§ 60 og 62 gælder også for nævnsmedlemmer. Inhabilitet vil være koncentreret om tilfælde, hvor medlemmerne er personligt eller økonomisk interesserede i en konkret sags udfald, eller der kan rejses mistanke herom. Det er huslejenævnets formand, der skal påse, om medlemmerne i det konkrete tilfælde er inhabile.

Man må i denne forbindelse være opmærksom på, at de menige nævnsmedlemmer er udpeget efter indstilling af grundejer- henholdsvis lejerforeninger, og at det ligger til grund for indstillingen, at de på et generelt plan skal varetage de interesser, som foreningerne står for. Dette gælder tilsvarende for suppleanterne.

11.3.1.2 Ankenævnet.

Ankenævnet i Københavns Kommune består af en formand og 4 menige medlemmer, hvoraf de 2 skal være bygningskyndige.

Formanden beskikkes af boligministeren, de menige medlemmer af kommunalbestyrelsen.

Formanden skal være sagkyndig i boligspørgsmål og i øvrigt opfylde samme krav, som stilles til formanden for huslejenævnet.

De menige medlemmer beskikkes efter indstilling af landsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme henholdsvis lejerforeninger. Der beskikkes 2 medlemmer indstillet af hver organisation, hvoraf den ene indstillede skal være bygningskyndig.

Huslejenævnsmedlemmer kan ikke vælges til formand, medlem eller suppleant i Ankenævnet.

I øvrigt gælder der samme regler som for huslejenævnsmedlemmer.

11.3.2 Arbejdsgrundlag.

Der gælder samme grundlag for huslejenævnets og Ankenævnets arbejde.

Udgifterne i forbindelse med nævnets virksomhed afholdes af kommunalbestyrelsen. Der stilles således lokaler til rådighed for nævnet, ligesom det påhviler kommunalbestyrelsen at afholde udgifterne til sekreta-

riatsbistand, kontorhold m.v. Kommunalbestyrelsen dækker udgifterne til medlemmernes udlæg i anledning af hvervet som huslejenævnsmember eller ankenævnsmember, ligesom der kan ydes vederlag for hvervet.

Nævnets formand sørger for, at sagerne af sekretariatet forberedes til behandling i nævnets møder.

Indbringelse af en tvist for nævnet skal ske skriftligt bilagt nødvendig dokumentation. Er dokumentationen mangelfuld, kan nævnet anmode om de nødvendige oplysninger, og hvis de ikke gives, kan nævnet fortolke de foreliggende oplysninger på den måde, der er mest gunstig for modparten.

Det påhviler nævnet at underrette den anden part i lejeforholdet om indbringelsen. Underretning skal gives inden 1 uge efter sagens indbringelse og med angivelse af, at der kan fremsættes bemærkninger inden 14 dage. Denne frist kan forlænges, hvilket kan være praktisk, f.eks. hvis der er tale om en større ejendom, hvor mange lejere skal høres.

Nævnet afgør selv, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages i forbindelse med behandlingen af en sag. Nævnet kan i denne forbindelse kræve fornødne oplysninger hos sagens parter, alle offentlige myndigheder og private.

Der påhviler således ikke parterne den samme pligt som i boligretssager til selv at oplyse sagen og begrunde sine påstande, idet nævnet på eget initiativ skal søge sagen belyst bedst muligt, og idet nævnet selv påser, om formalia i forbindelse med indbringelse af en sag er overholdt.

Hvis nævnet stiller spørgsmål til sagens parter eller andre, skal der fastsættes en frist for besvarelse, der ikke bør overstige 2 uger, medmindre der foreligger særlige forhold.

Nævnet kan for at oplyse sagen foretage besigtigelse. Der er ikke krav om, at formanden skal deltage, men sagens parter skal indkaldes til besigtigelsen med mindst 1 uges varsel. Dette sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne, således at der også efter en besigtigelse gælder en svarfrist vedrørende oplysninger fremkommet fra modparten.

Endelig har nævnet mulighed for at indkalde parterne til at afgive forklaring for nævnet, men det forudsætter, at begge parter indkaldes. Der må ikke holdes møde med den ene part, uden at den anden part er indkaldt.

Dette hænger sammen med, at der for nævnbehandlingen gælder det princip, at enhver af sagens parter har ret til at gøre sig bekendt med og udtale sig om, hvad den anden part gør gældende.

Dette princip kan indebære en betragtelig afgørelsestid, medmindre nævnet fastsætter en kort svarfrist efter et indlæg fra hver af parterne.

Der er i boligreguleringslovens § 42 angivet, at nævnet skal træffe afgørelse inden 4 uger enten efter det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar fra sagens parter om bemærkninger til modpartens indbringelse af sagen eller på nævnets spørgsmål, eller den fastsatte frist for svar er udløbet.

Fristen regnes indtil afgørelsestidspunktet, dvs. den dag, hvor der træffes afgørelse i et nævnsmøde og afgørelsen protokolleres.

Hvis fristen for besvarelse af nævnets spørgsmål eller for adgangen til at ytre sig i anledning af sagens indbringelse er overskredet, kan nævnet fortolke tavsheden på den måde, der er gunstigst for modparten, og herved også lægge dennes fremstilling af sagen til grund for afgørelsen.

Da regelen er fakultativ, bestemmer nævnet selv, hvorledes tavsheden skal fortolkes. Nævnet kan således vælge at tillægge et svar, der kommer efter fristens udløb, betydning, som om det var indkommet rettidigt. I dette tilfælde skal modparten dog have lov til at ytre sig om svaret.

Nævnsafgørelser træffes ved stemmeflerhed, således at formandens stemme er udslagsgivende ved stemmelighed, dvs. de menige medlemmer stemmer før formanden. Da medlemmerne repræsenterer organisationer med modsatrettede interesser, vil formandens stemme ofte være afgørende.

Nævnets afgørelse skal meddeles begge parter i lejeforholdet, afgørelsen skal begrundes, og parterne have klagevejledning. Til brug for parternes afgørelse af, om afgørelsen skal indbringes for boligretten, skal nævnet gøre opmærksom på, om der er tale om en enstemmig afgørelse og begrunde, hvori uenigheden har bestået.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse for Ankenævnet eller boligretten har normalt ikke opsættende virkning, dvs. nævnets afgørelse får ikke virkning for parterne, før afgørelsen fra den overordnede instans foreligger. Indbringelse af boligrettens afgørelser for landsretten har derimod altid opsættende virkning.

11.3.3 Competence.

11.3.3.1 Huslejenævn.

Der er i boligreguleringsloven angivet en lang række tilfælde, hvor huslejenævnet udtrykkeligt er tillagt kompetence til at træffe afgørelse i tvister mellem udlejer og lejere.

I det omfang huslejenævnet ikke er tillagt kompetence, vil rette instans i tvister vedrørende lejelovgivning være boligretten, jf. ovenfor under 11.2.

Huslejenævnet er tillagt kompetencen til at træffe afgørelse i tvister i følgende tilfælde:

1) Efter boligreguleringslovens § 8, stk. 3, kan beboerrepræsentanterne indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge tilbuddene for udlejer. Hvis udlejer afviser tilbuddene kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet kan vurdere, om lejernes tilbud med hensyn til pris og kvalitet er bedre end udlejerens. Er det tilfældet, kan huslejenævnet pålægge udlejer at antage lejernes tilbud. Efterkommer udlejer ikke pålægget, må der foretages reduktion af de pågældende budgetposter.

2) Hvis mindst en fjerdedel af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet som følge af forøgede driftsudgifter i ejendomme uden beboerrepræsentation, skriftligt gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, skal udlejer senest 6 uger efter udløbet af denne frist forelægge sagen for huslejenævnet, hvis kravet ønskes fastholdt, jf. boligreguleringslovens § 12.

3) Har beboerrepræsentanterne skriftligt meddelt udlejer, at man ikke kan godkende krav om lejeforhøjelser som nævnt under 2) senest 6 uger efter udlejerens henvendelse eller eventuelle yderligere oplysninger er kommet frem til beboerrepræsentanterne, skal udlejer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, hvis kravet om lejeforhøjelse ønskes fastholdt, jf. boligreguleringslovens § 13.

For 2) og 3) gælder efter boligreguleringslovens § 14, at nævnet kan tilsidesætte kravet helt eller delvist, eller - hvis der er tale om formelle mangler af mindre betydning ved varslingen - fastsætte en frist for berigtigelse.

Nævnet kan ikke forhøje lejen ud over, hvad der er varslet i lejeforhøjelse, uanset om en ændret fordeling af driftsudgifterne mellem de

enkelte lejemål kunne medføre en højere leje, end krævet af udlejer. Udlejer må derfor i et sådant tilfælde varsle på ny.

4) Såfremt der ikke er tilstrækkeligt mange lejere, der klager i ejendomme uden beboerrepræsentation, eller beboerrepræsentanterne ikke klager over lejeforhøjelser, eller der klages over lejefastsættelsen i forbindelse indgåelsen af lejeaftalen, kan den enkelte lejer klage til huslejenævnet over disse forhold, jf. boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

5) Huslejenævnet har efter boligreguleringslovens § 15, stk. 3, kompetence til at afgøre tvister mellem udlejer og de enkelte lejere vedrørende antennebidrag, betaling for vand og varme, lejerens ret til at installere hjælpemidler efter bistsandsloven, om en aftale om forbedringer mellem udlejer og beboerrepræsentanterne er åbenbart urimelig samt om lejeforhøjelser efter lejeoven.

Det fremgår af bestemmelsens stk. 4, at beboerrepræsentationen på samtlige lejerens vegne kan indbringe disse spørgsmål for huslejenævnet.

6) Efter boligreguleringslovens § 15 a afgør huslejenævnet på lejerens begæring, om en aftale om fri lejefastsættelse efter § 15 a er rimelig, jf. aftalelovens § 36. Nævnet har mulighed for at tilsidesætte aftalen helt eller delvist, men ikke til at ændre den.

7) Huslejenævnet kan tage stilling til, om udlejer har krævet højere leje, depositum, indskud m.v. end tilladt, og pålægge udlejer at tilbagebetale beløbet og nedsætte lejen for fremtiden, jf. boligreguleringslovens § 17. Krav om nedsættelse med tilbagevirkende kraft på grund af, at lejen overstiger det lejedes værdi, skal fremsættes inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje første gang skulle betales.

8) Hvis udlejer med beboerne har aftalt en vedligeholdelsesplan for ejendommen efter boligreguleringslovens § 18 d, afgør huslejenævnet tvister mellem udlejer og lejere herom.

9) Efter boligreguleringslovens §§ 21 og 22 har huslejenævnet en generel kompetence til at afgøre uenigheder mellem udlejer og lejere om henholdsvis lejerens og udlejerens vedligeholdelsespligt.

Kompetencen vedrører også lejerens istandsættelse ved fraflytning, men kun hvilke arbejder der skal udføres. Såfremt en mere omfattende bevisførelse er påkrævet, herunder især at vidneforklaringer er nødvendige, skal nævnet afvise at behandle sagen. Ønsker klageren tvisten afgjort, må retssag anlægges ved boligretten.

Er arbejdet udført, og der således kun er tale om uenighed om prisen herfor, må sag anlægges ved boligretten.

Nævnet afgør ligeledes uenighed om tilbagebetaling af depositum ved fraflytning.

Nævnet kan pålægge udlejerens at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte en frist herfor. Overholder udlejerens ikke fristen herfor, kan det bestemmes, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder. Nedsættelsen vil så gælde, indtil arbejderne er udført, eller Grundejernens Investeringsfond træffer beslutning om at udføre dem på udlejerens vegne, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal tvangsadministreres.

Ved tilsidesættelse af den af nævnet fastsatte frist kan arbejderne eventuelt udføres af Grundejernens Investeringsfond, hvis fonden træffer beslutning herom efter begæring af en lejer, jf. boligreguleringslovens § 60.

10) Ved uenighed mellem udlejerens og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne om frigivelse af bundne beløb i Grundejernens Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 18 b, skal udlejerens indbringe sagen for huslejenævnet, jf. boligreguleringslovens § 22 b.

11) Nævnet er efter boligreguleringslovens § 22 f kompetent til at behandle tvister mellem udlejer og lejere samt mellem udlejerens og Grundejernens Investeringsfond om vedligeholdelseskontoen i Grundejernens Investeringsfond, jf. boligreguleringslovens kapitel III A.

12) Der gælder samme regler for udlejerens indbringelse af varsling af iværksættelsen af forbedringer, som er angivet ovenfor i 2) og 3) om varsling af lejeforhøjelser, jf. boligreguleringslovens §§ 23 og 24.

Nævnet kan modsætte sig forbedringerne, hvis de må anses for uensigtsmæssige under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed, jf. boligreguleringslovens § 25.

Dette gælder også, hvis forbedringerne ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien.

Indbringes huslejenævnets afgørelse om, at forbedringerne er uensigtsmæssige, for Ankenævnet eller boligretten, har indbringelsen opsættende virkning.

13) Efter boligreguleringslovens § 25 b kan huslejenævnet efter anmodning fra udlejeren træffe afgørelse om førleje og efterleje i lejemål, der ombygges efter bestemmelserne i lov om privat byfornyelse.

Kompetencen vedrører ubeboede og uudlejede lejemål, og der er således ikke tale om en egentlig afgørelse af en opstået tvist mellem udlejer og lejere. Nævnets afgørelse kan dog indbringes for Ankenævnet, henholdsvis boligretten, i forbindelse med, at det ombyggede lejemål skal udlejes.

14) Efter boligreguleringslovens § 26 kan nævnet behandle uenighed om et tilbud om erstatningsbolig ved særligt store lejeforhøjelser for forbedringer, idet udlejeren da ved lejerens indsigelse skal indbringe sagen for huslejenævnet.

15) Huslejenævnet er kompetent til at behandle tvister mellem udlejer og lejere om forbedringsforhøjelsers størrelse og gyldighed, jf. boligreguleringslovens § 27.

Der gælder samme regler som nævnt ovenfor under 2)-4) og 7).

16) Nævnet kan behandle klager fra lejerne over, at udlejeren ikke gennemfører påbegyndte forbedringsarbejder med den fornødne hurtighed, jf. boligreguleringslovens § 27. Nævnet kan fastsætte en frist for arbejdets fuldførelse.

Overholdes fristen ikke, kan arbejdet eventuelt udføres af Grundejernes Investeringsfond, hvis fonden på begæring af en lejer træffer beslutning herom efter boligreguleringslovens § 60.

17) Efter boligreguleringslovens § 27 a afgør huslejenævnet på begæring af beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, om betingelserne for, at lejerne efter lejelovens § 46 a kan kræve gennemført energibesparende foranstaltninger, så der kan udstedes energiattest for ejendommen, er opfyldt.

Får lejerne medhold, kan nævnet i forbindelse hermed pålægge udlejeren at udføre de enkelte arbejder inden for bestemte frister.

18) Huslejenævnet afgør efter boligreguleringslovens § 27 b uenighed mellem udlejer og lejer om lejerens råderet efter lejelovens § 62 a, herunder om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelsen for de af lejerens gennemførte forbedringer.

Huslejenævnet har ligeledes kompetence til ved genudlejning på lejerens begæring at afgøre uenighed om lejeforhøjelse for forøgelsen af

det lejedes værdi som følge af de af (den fraflyttede) lejer gennemførte forbedringer.

19) Efter boligreguleringslovens § 29 f afgør huslejenævnet tvister i beboelseslejligheder i småejendomme i regulerede kommuner om ændring af lejevilkår, dvs. lejeforhøjelser og -nedsættelser, om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri og om forbedringer m.v.

20) Huslejenævnet har endelig efter boligreguleringslovens §§ 31-33 kompetence til at afgøre uenighed mellem udlejer og lejere i accessoriske enkeltværelser, dvs. værelser, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller ligger i et én- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Nævnet kan på lejerens begæring nedsætte lejen og ændre vilkårene, hvis disse er urimelige, og i denne forbindelse bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets samtykke.

Nævnet kan i visse tilfælde tilsidesætte udlejerens opsigelse og bestemme, at lejeforholdet kun kan opsiges med nævnets godkendelse. Det sidste gælder også, mens en sag er under behandling i nævnet.

21) Efter § 2 i tvangsadministrationsloven træffer huslejenævnet afgørelse om tvangsadministration af udlejningsejendomme til beboelse.

Der henvises herom til bilag 4, afsnit 4.5.2.4.

11.3.3.2 Ankenævnet.

Alle afgørelser, der er truffet af huslejenævnene i Københavns Kommune, kan indbringes for Ankenævnet, såfremt det sker senest 4 uger efter, at parterne har fået meddelelse om nævnets afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 44.

Ankenævnet har kun kompetence til at behandle huslejenævnsafgørelser. Hvis sag har været indbragt for huslejenævnet, men nævnet ikke har truffet afgørelse rettidigt, kan sagen dog indbringes for Ankenævnet, selvom der ikke foreligger en nævnsafgørelse.

Der betales et klagegebyr på 107 kr. (i 1995) pr. lejlighed eller lokale, hvorom sag indbringes for Ankenævnet.

11.4 Byfornyelsesnævn.

11.4.1 Sammensætning og arbejdsgrundlag.

Der er nedsat byfornyelsesnævn i alle amtskommuner samt i Københavns og Frederiksberg kommuner. Nævnene består basalt af en formand og 4 menige medlemmer.

Formanden beskikkes af boligministeren og skal være dommer. De to bygningskyndige medlemmer beskikkes af amtsrådet, henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommuner.

Formand og bygningskyndige må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer og må ikke være erhvervsmæssigt interesserede i ejendomshandel.

De to andre medlemmer beskikkes af amtsrådet, henholdsvis Københavns og Frederiksberg kommuner, efter indstilling fra landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger.

Der gælder samme regler for medlemmernes habilitet, som gælder for huslejenævnsmedlemmer.

Amtsrådet/Københavns og Frederiksberg kommuner stiller lokaler m.v. til rådighed for byfornyelsesnævnene efter tilsvarende regler som for huslejenævn.

Arbejdsgrundlaget for byfornyelsesnævnene er identisk med huslejenævnenes, bortset fra at byfornyelsesnævnet har en frist på 8 uger til at træffe afgørelse i stedet for den 4 ugers-frist, som gælder for huslejenævnene.

11.4.2 Kompetence.

Efter lejelovens § 59 a kan byfornyelsesnævnet på udlejerens begæring foretage forhåndsgodkendelse af lejen i beboelseslejemål, som udlejerens ønsker at forbedre. Hvis lejerens fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen efter forbedringernes gennemførelse, og efter at der er givet forhåndsgodkendelse, skal udlejerens indbringe sagen for byfornyelsesnævnet inden 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til lejerens.

Byfornyelsesnævnet kan kun ændre forhåndsgodkendelsen, hvis der foreligger ændrede forhold.

Efter lejelovens § 59 b kan huslejenævnet efter anmodning fra udlejeren træffe afgørelse om førleje og efterleje i lejemål, der ombygges efter bestemmelserne i lov om privat byfornyelse.

Kompetencen vedrører ubeboede og uudlejede lejemål, og der er således ikke tale om en egentlig afgørelse af en opstået tvist mellem udlejer og lejere. Nævnets afgørelse kan dog indbringes for boligretten i forbindelse med, at det ombyggede lejemål skal udlejes.

11.5 Særligt om almennyttigt boligbyggeri.

11.5.1 Generelt om tvister.

Boligreguleringslovens bestemmelser om lejefastsættelse og huslejenævn mv. gælder ikke for almennyttigt boligbyggeri.

Derfor er huslejenævnene ikke kompetente i sager, der vedrører almennyttige boliger.

Derimod har kommunalbestyrelsen en vigtig funktion som tilsynsmyndighed med de almennyttige boligselskaber i kommunen. Kommunalbestyrelsen er således - ud over den generelle tilsynsforpligtelse - efter boligbyggeriloven tillagt beføjelse til at afgøre uoverensstemmelser om en række forhold, specielt vedrørende budgetter, regnskaber og lejens størrelse.

Alle tvister kan dog indbringes for domstolene, uanset om der er tale om tvister, hvor kommunalbestyrelsen har truffet en afgørelse, eller om andre tvister. De kompetente domstole er boligretterne eller de almindelige domstole, idet afgrænsningen ikke afviger fra den private udlejningssektor.

Nedenfor er såvel kommunalbestyrelsens som domstolenes funktion nærmere omtalt, idet bemærkes, at en række regler i lejeloven om indbringelse af sager for domstolene ikke gælder for almennyttige lejere.

11.5.2 Domstolene.

Som anført under 11.2.3.1. er der efter lejeloven en række tilfælde, hvor det påhviler udlejer at indbringe tvister med lejerne for boligretten. Da en række af disse bestemmelser ikke gælder for almennyttige boliger, finder indbringelsesreglerne heller ikke anvendelse. Det drejer sig om indsigelse mod lejeforhøjelse (uanset begrundelsen) og mod vandregnskab.

Lejelovens § 49 om lejerens indbringelse af sag for boligretten med påstand om nedsættelse af lejen til det lejedes værdi finder heller ikke anvendelse.

11.5.3 Byfornyelsesnævn.

Lejelovens § 59 a om byfornyelsesnævnets forhåndsgodkendelse i forbindelse med forbedringer gælder ikke i almennyttigt byggeri.

Bestemmelsen i lejelovens § 59 b om forhåndsgodkendelse ved privat byfornyelse har ingen betydning i almennyttige boligafdelinger som følge af boligbyggerilovens regler om balanceleje.

11.5.4 Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen fører efter nærmere regler tilsyn med de almennyttige boligselskaber, der har hjemsted i kommunen, og med de almennyttige afdelinger, der er beliggende i kommunen, jf. boligbyggerilovens § 18.

Tilsynsreglerne indeholder dels generelle bestemmelser, som nærmest har karakter af en påpegning af, at der er nogle områder af selskabernes aktiviteter, som kommunerne skal holde øje med. Men de indeholder også en række mere specifikke bestemmelser, der klart angiver, at kommunalbestyrelsen skal foretage bestemte handlinger eller træffe visse afgørelser.

Det er formentlig meget forskelligt fra kommune til kommune, hvor mange ressourcer, der anvendes på det kommunale tilsyn.

Men lovgivningsmæssigt er kommunalbestyrelsen udstyret med sådanne beføjelser, at den i givet fald ved pålæg mv. kan gennemføre alle - i øvrigt lovlige, herunder forvaltningsmæssigt lovlige - foranstaltninger til sikring af en forsvarlig drift.

Dermed har kommunen mulighed for, men ikke pligt til, at tage alle klager mv. over selskabet op til behandling.

En række tvister mellem den enkelte lejer og boligselskabet, f.eks. om lejlighedens stand ved fraflytning, kan dog kun afgøres efter en egentlig bevisførelse. Sådanne sager går kommunerne ikke ind i, men henviser til domstolene.

Af centrale bestemmelser, der giver kommunalbestyrelsen en specifik kompetence til at afgøre tvister, kan nævnes boligbyggerilovens § 15, stk. 13. Efter denne bestemmelse skal selskabets ledelse indbringe

eventuelle tvistigheder mellem ledelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet om driftsbudget og årsregnskab for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Yderligere kan nævnes boligbyggerilovens § 7, stk. 5, som giver kommunalbestyrelsen adgang til at påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen, hvis forholdene gør det påkrævet.

Endelig kan peges på, kommunalbestyrelsen efter reglerne skal godkende lejens størrelse, dels ved ibrugtagning, og dels - som hovedregel - ved senere forhøjelser som følge af forbedringer o.lign.

11.5.5 Huslejenævn.

Som nævnt ovenfor har huslejenævnet ikke kompetence til at afgøre sager, der vedrører almennyttige boliger.

Notat om skatteretlige forhold i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendomme, af Hans Henrik Edlund, januar 1995.

Vedligeholdelse og forbedring af udlejningsejendomme, lejeretligt og skatteretligt .

Skatteretten og privatretten er to nært sammenknyttede men alligevel meget forskellige juridiske discipliner. De privatretlige begreber bliver som altovervejende hovedregel også lagt til grund ved ligningen. Dog har skattemyndighederne en vis frihed til med skattelovgivningens specielle formål for øje at fortolke dispositioner på en måde, som ikke er i overensstemmelse med den privatretlige fortolkning. Dette kommer bl.a. til udtryk i forbindelse med fortolkning af begreberne vedligeholdelse og forbedring i leje- henholdsvis skattemæssig sammenhæng.

12.1 Lejeretligt om vedligeholdelse og vedligeholdelseskonti.

Udgangspunktet i dansk lejelovgivning har steds været, at ejeren har pligt til at *vedligeholde* en udlejet ejendom på forsvarlig vis. Lovgivningen rummer dog mulighed for ved individuelle aftaler at overvælte større eller mindre dele af ejerens vedligeholdelsesbyrde på lejereren.

Ved vedligeholdelse i lejeretlig sammenhæng forstås alle arbejder, der tilsigter at modvirke almindeligt slid og ælde, og som ikke sætter ejendommen i en bedre stand, end den har været i på noget tidligere tidspunkt.

De lejeretlige regler om vedligeholdelse er ændret med jævne mellemrum i de sidste ca. 30 år. At vedligeholdelsen som udgangspunkt påhviler ejer, er dog ikke forandret. Omfanget af ejerens deklaratoriske vedligeholdelsespligt er endda udvidet. Ændret er derimod reglerne for finansiering m.v. af arbejderne ved indførelse af vedligeholdelseskonti. Formentlig bl.a. ud fra den betragtning, at de gennem efterhånden mange år gældende huslejerestriktioner ikke har indbragt ejerne de fornødne midler til at kunne vedligeholde ejendommene i tilstrækkeligt omfang, har man pålagt *lejerne* særskilt at betale ekstra, med henblik på at *ejeren* kan opfylde sine forpligtelser.

I langt størsteparten af landets *beboelseslejemål* opkræves således over huslejen beløb, der er øremærkede til udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Udføres arbejder, kan udgiften hertil debiteres de (bogholderimæssige) konti, der skal føres vedrørende hensatte midler.

Selv om pligten til at vedligeholde ejendommen påhviler ejeren uden hensyntagen til, hvilke midler der er til rådighed på de forskellige konti, er der et for ejeren vidt spillerum m.h.t. at træffe beslutning om, *hvornår* vedligeholdelses- og især forbedringsarbejder skal udføres.

Et huslejenævn har dog mulighed for på baggrund af en beboerklage at pålægge ejeren udførelsen af nærmere angivne nødvendige (vedligeholdelses-)arbejder. Der er tillige mulighed for i medfør af den offentligtretlige regulering, f.eks. brandsikringsloven og byggeloven, at pålægge en ejer at udføre visse arbejder.

Der har ikke på noget tidspunkt været en generel pligt for en ejer til at *anvende* de på kontiene hensatte midler efter hensigten. Lejerne har med andre ord ikke noget retskrav på, at hensatte beløb bruges. Med binding af de beløbsmæssigt største konti i Grundejernenes Investeringsfond er dog sikret, at beløb, der er *indbetalt*, ikke kan anvendes til andet end dokumenteret vedligeholdelse og forbedring. De gældende regler medfører dog, at indbetaling på den bundne konto (§ 18 b-kontoen) kan undlades, så længe der er underskud på den ubundne konto (§ 18-kontoen), for hvilken regnskabsførelsen ikke er undergivet særlig kontrol.

Effekten af de forskellige lejeretlige kontiregler er vanskelig at bedømme isoleret, men det forekommer sandsynligt, at der med opkrævningen af ekstra midler, også generelt er sket en ekstra vedligeholdelsesindsats. Der bliver til stadighed brugt af de hensatte midler, og en lang række ejendomme har negative saldi på vedligeholdelseskontiene. Det kan dog samtidig konstateres, at den rent faktiske vedligeholdelsesindsats i mange tilfælde langt fra er tilstrækkelig.

Reglerne vedrørende de lejeretlige konti er unødigt komplicerede. Bl.a. findes 4 forskellige kontityper med hver sine særpræg, og der skal udarbejdes flere former for regnskaber vedrørende kontiene for den enkelte ejendom. Endvidere kan der på kontiene for udvendig vedligeholdelse i *forskelligt* omfang ske debitering af udgifter til såvel vedligeholdelse som visse forbedringer.

Idet ejeren ved udførelse af forbedringsarbejder, der forøger det lejes brugsværdi, bliver berettiget til at opkræve en forbedringslejeforhøjelse, er der i det eksisterende kontosystem en indbygget konflikt mellem ejer- og lejerinteresser. Ejeren må formodes at være mest interesseret i, at forbedringsarbejder ikke debiteres vedligeholdelseskontiene og i stedet giver anledning til lejeforhøjelser, mens lejerne må formodes at være mest interesserede i, at forbedringsudgifter debiteres de konti, til hvilke lejerne i forvejen indbetaler.

For *ikke-beboelseslejemål* gælder ingen regler om vedligeholdelseskonti, og der betales ikke over lejen øremærkede beløb til vedligeholdelse, medmindre noget sådant rent undtagelsesvis skulle være aftalt. Erhvervslejekontrakter indeholder derimod typisk bestem-

meiser, der medfører en større udvidelse af den lejeren påhvilende vedligeholdelsespligt.

12.2 Skatteretligt.

Det på det lejeretlige område isoleret set komplicerede system, kompliceres yderligere af, at der ved begrebet vedligeholdelse i skatteretlig forstand ikke forstås det samme som i lejeretlig henseende. Den specielle skatteretlige fortolkning har til følge, at langt fra alle de udgifter, der kan **debiteres** en i lejelovgivningen foreskrevne vedligeholdelseskonto, kan fradrages ved indkomstoppgørelsen.

Udgifter til vedligeholdelse af fast ejendom kan ubetinget fradrages i den skattepligtige indkomst. På baggrund af en dom afsagt af Højesteret i 1958 fortolkes vedligeholdelse i skattemæssig henseende sammenlignet med den lejeretlige fortolkning væsentligt mere snævert. Der gives - i modstrid med den almindelige sproglige fortolkning af begrebet vedligeholdelse - alene fradrag for udgifter til vedligeholdelsesarbejder, der ikke medfører, at ejendommen sættes i en bedre stand, *end den var i på tidspunktet for skatteyderens erhvervelse.*

Reglerne om fradrag for vedligeholdelse har ikke været ændret gennem de sidste mange år. Også før den principielle højesteretsafgørelse fra 1958, var den af Højesteret valgte fortolkning udbredt i administrativ praksis. Området kan derfor nærmest betegnes som statisk gennem det meste af dette århundrede, men der er i praksis selvfølgelig løbende sket en vis udvikling og tydeliggørelse.

Den langsomme udvikling betyder dog ikke, at gældende ret let lader sig bestemme. Netop det forhold, at en stor del af gældende ret ikke lader sig udlede af en ordknap lovtekst men skal findes i en administrativ praksis, som på visse men langt fra på alle punkter er godkendt af domstolene, medfører, at overskueligheden nedsættes væsentligt.

Det skatteretlige vedligeholdelsesbegreb relaterer sig altså som udgangspunkt alene til den pågældende skatteydere ejerperiode. Det bærende princip bag denne specielle skatteretlige fortolkning af begrebet vedligeholdelse er, at det ikke med mulighed for skattefradrag skal kunne lade sig gøre at forøge værdien af en ejendom. Det var nemlig tidligere således, at værdiforøgelser konstateret ved salg af en ejendom var skattefri. Dette er dog med den seneste skattereform ændret. Ejendomsavancebeskatningsloven medfører nu, at avancer konstateret ved salg af udlejningsejendomme som altovervejende hovedregel beskattes omend med en vis aftrapning afhængig af ejerperiodens længde. Der er ikke ved denne principielle ændring af

ejendomsavancebeskatningsloven foretaget reguleringer af adgangen til fradrag for vedligeholdelsesudgifter.

Den skatteretlige fortolkning af statsskattelovens hjemmel til fradrag for udførelse af vedligeholdelsesarbejder medfører, at der alene er adgang til fradrag for samtlige lejeretlige vedligeholdelsesarbejder, såfremt den pågældende skatteyder har ejet ejendommen siden opførelsen. Erhverves en vel vedligeholdet ejendom, vil adgangen til fradrag i de første mange ejerår ikke opleves som værende restriktiv, idet stort set ethvert istandsættelsesarbejde ikke vil sætte ejendommen i bedre stand end på overtagelsestidspunktet. Overtages derimod en dårligt vedligeholdet ejendom, vil der være en begrænset adgang til at foretage fradrag, idet stort set alle vedligeholdelsesarbejder (i lejeretlig forstand) vil medgå til at sætte ejendommen i **bedre** stand, end tilfældet var på erhvervelsestidspunktet. Udgifterne vil derfor blive betragtet som skatteretlige forbedringsudgifter, for hvilke der ikke er fradragsret.

I skattemæssig sammenhæng fortolkes vedligeholdelses- og forbedringsbegreberne konsekvent på samme måde, bortset fra i forbindelse med vurderingsloven, hvor fortolkningen svarer til den lejeretlige. Der findes imidlertid (fornuftigvis) i lovgivning og administrativ praksis en række undtagelser til den konsekvent gennemført skatteretlige fortolkning af vedligeholdelsesbegrebet. De vigtigste er følgende:

1. For de fleste private ejerboliger er adgangen til fradrag for vedligeholdelsesudgifter standardiseret til et beløb, der gennemsnitligt må formodes at være særdeles utilstrækkeligt (2.000 kr. årligt).
2. For udlejede fritidsboliger, der tillige benyttes af ejeren i en del af året, kan der med hjemmel i ligningsloven vælges fradrag for samtlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter efter standardiserede regler med 40 pct. af bruttolejeindtægten med et bundfradrag på 7.000 kr.
3. For fredede ejendomme, der anvendes til beboelse, fraviges det skatteretlige vedligeholdelsesbegreb som udgangspunkt ikke. Der findes dog i praksis eksempler på en lidt lempeligere behandling af fradrag for denne kategori af ejendomme. For fredede ejendomme, der er omfattet af reglerne om standardfradrag, findes lovhjemmel til at foretage fradrag for *samtlige* (skatteretlige) vedligeholdelsesudgifter.
4. Almindeligvis har en *lejer* adgang til fradrag for udgifter til vedligeholdelse af lejede lokaler, der anvendes erhvervsmæssigt, når udgiften et led i udførelsen af en lejerens påhvilende vedligeholdelse.

delsespligt. Fradrag sker her efter statsskattelovens regel om fradrag for driftsomkostninger, der medfører ret til fradrag for *lejeretlige* vedligeholdelsesudgifter.

5. For at lette det til tider meget vanskelige skøn er der fastsat en administrativ praksis (procentreglen), der tillader fradrag af *lejeretlige* vedligeholdelsesudgifter i de første tre år efter anskaffelsen af en ejendom. Man ser altså ved ny erhvervede ejendomme generelt bort fra, om ejendommen sættes i bedre stand, end den var i på tidspunktet for skatteyderens erhvervelse.

Fradragsmuligheden efter procentreglen er beløbsmæssigt begrænset til en bestemt procentdel af ejendommens lejeindtægter (25 eller 35 pct.). Størrelsen af lejeindtægterne kan naturligvis ikke siges at have betydning for omfanget af den nødvendige vedligeholdelsesindsats vedrørende ejendommen, hvorfor beløbet i nogle tilfælde vil være tilstrækkeligt og i andre utilstrækkeligt.

6. Det skatteretlige vedligeholdelsesbegreb forudsætter egentlig, at skattemyndighederne i hvert enkelt tilfælde foretager en registrering af en ejendoms vedligeholdelsesstand på tidspunktet for skatteyderens erhvervelse. Noget sådant sker selvsagt ikke i praksis, hvorfor skattemyndighederne, som årene går, bevismæssigt vil stå svagere og svagere ved bedømmelse af retten til fradrag for *lejeretlige* vedligeholdelsesudgifter. Det må derfor antages, at der efterhånden vil blive indrømmet fradrag for *samtlige lejeretlige* vedligeholdelsesudgifter uanset ejendommens stand på erhvervelsetidspunktet, og det er formentlig kun ved afholdelse af større beløb til vedligeholdelse, at der vil ske reduktion af fradraget under hensyn til længden af ejertiden.
7. Den gradvise udviskning af skellet mellem *lejeretlig* og skatteretlig vedligeholdelse gælder dog ikke for *større* udgifter afholdt til udskiftning eller totalrenovering af bygningsbestanddele eller installationer. Her anlægger skattemyndighederne et standardskøn med udgangspunkt i den gennemsnitlige levetid for bygningsbestanddele/installationer af den pågældende art. Udskiftes f.eks. de eksisterende vinduer med nye, som antages at have en levetid på 30 år, og har skatteyderen ejet ejendommen i 20 år, vil der blive indrømmet fradrag for 20/30 af udgifterne til vinduesudskiftningen. Dette standardskøn benyttes stort set overalt i praksis. Hermed sker en fravigelse af det skattemæssige vedligeholdelsesbegreb, idet der egentlig burde have været indrømmet fradrag i relation til den *faktiske* forringelse, der er sket i skatteyderens ejertid og ikke i relation til en forventet levetid for de ny bygningsdele. Var de vinduer, der udskiftedes, 80 år gamle, skulle

der som en logisk følge af den skatteretlige fortolkning af vedligeholdelsesbegrebet kun være givet fradrag for 20/80 af udgifterne i det netop givne eksempel.

Det afstedkommer en lang række misforståelser og en til tider vanskeligt forståelig praksis at have en skatteretlig fortolkning af vedligeholdelsesbegrebet, der hyppigt vil afvige fra den lejeretlige. Samtidigt må det betragtes som et faktum, at den begrænsede adgang til vedligeholdelsesfradrag er en stærkt medvirkende årsag til, at den vedligeholdelse, der rent faktisk sker i det private udlejningsbyggeri, er utilstrækkelig. Det kan dog ikke konkluderes, at der ikke er behov for denne særlige skatteretlige fortolkning. Endvidere vanskeliggøres ejerens administration af, at ubundne hensættelser på vedligeholdelseskonti er skattepligtig indkomst, mens hensættelser og forrentning af beløb på bundneonti er skattefri.

Den skatteretlige relation af afholdte udgifter til skatteyderens ejertid giver endvidere anledning til problemer i forbindelse med overgang af ejendomsretten til fast ejendom. Det bliver af afgørende betydning at fikse det nøjagtige tidspunkt for, hvornår en ejendom skifter ejer. Der kan imidlertid ikke af praksis udledes præcise regler herom. Udgangspunktet må være, at det er den mellem parterne aftalte overtagedesdato, der er skillelinien. Det kan dog langt fra udelukkes, at skattemyndighederne efter en konkret vurdering vil anvende et andet tidspunkt, f.eks. tidspunktet for indgåelse af endelig bindende aftale vedrørende overdragelsen, dispositionsdatoen e.a., især hvis der udføres ikke uvæsentlige vedligeholdelsesarbejder umiddelbart inden overtagedesdagen.

I kombination med en restriktiv huslejelovgivning medfører gældende ret på det skatteretlige område, at driften af udlejningsejendomme efter skat i mange tilfælde ikke er rentabel. Dette gælder også, selv om ejeren typisk har en likviditetsfordel hidrørende fra indbetalte deposita og hensættelser på vedligeholdelseskonti, samt ved at huslejen opkræves forud og før forfaldstidspunkterne for størsteparten af udgifterne forbundet med ejendommens drift. Det giver grobund for spekulation og fratager ejerne incitamentet til at lade udføre en løbende vedligeholdelsesindsats, såfremt det alene er i forbindelse med afhændelse, at der eventuelt kan konstateres at afkast af ejernes investeringer i fast ejendom til udlejning.

12.3 Afgrænsning mellem vedligeholdelse og forbedring generelt.

Lejeretligt kan alene forbedringer berettige til forbedringslejeforhøjelse, mens der skatteretligt ikke gives fradrag for udgifter,

der er medgået til forbedring af skatteyderens aktiver. Det er derfor en velkendt problemstilling i forbindelse med anvendelse af *begge* regelsæt at foretage en afgrænsning mellem vedligeholdelse og forbedring.

Systemerne "trækker" i hver sin retning, idet der er en tendens til, at tvivlstilfælde i lejeretlig sammenhæng kategoriseres som vedligeholdelse og skatteretligt som forbedring.

I mange tilfælde indeholder de faktisk udførte arbejder såvel elementer af forbedring som af vedligeholdelse. I så fald må udgifterne fordeles forholdsmæssigt efter et ofte vanskeligt skøn. Jo mindre detaljeret modtagne fakturaer for udførte arbejder og leverede materialer er, jo sværere bliver det at foretage fordelingen.

Svære afgrænsningsproblemer støder man tillige på ved reparationer på en ejendom, hvor der anvendes andre materialer end de hidtidigt anvendte, hvor der udføres forbedringer for at undgå meget omkostningskrævende vedligeholdelse, eller hvor der sker udskiftning af tekniske installationer med nye og mere tidssvarende med forøget kapacitet eller med andre fordele.

Afgrænsningsproblemerne er generelt vanskelige at håndtere, og det bliver selvfølgelig ikke mindre kompliceret, når grænserne skal trækkes på hver sin måde afhængigt af, om der er tale om den lejeretlige eller den skatteretlige afgrænsning.

12.4 Lejeretlige afskrivninger og forbedringer.

Ved *forbedring* i lejeretlig forstand forstås, at en ejendom sættes i bedre stand end på noget tidligere tidspunkt. Udgifterne til en forbedring kan pålignes lejerne i form af en forbedringslejeforhøjelse, men kun i det omfang arbejderne har forøget brugsværdien for lejerne.

I lejelovgivningen m.v. er visse arbejder udtrykkeligt defineret som forbedringsarbejder. Nogle af disse arbejder er ikke forbedringsarbejder efter den almindelige definition herpå men er i særlige lovbestemmelser udtrykkeligt anført som forbedringer, der kan berettige til lejeforhøjelse.

Ejendomsforbedringer, f.eks. installation af bad eller toilet, energibesparende foranstaltninger m.v., er ejere ikke forpligtede til at udføre. Så længe en mangel ikke er omfattet af ejerens vedligeholdelsespligt, er det ikke muligt at pålægge denne at lade arbejder udføre, medmindre der rent undtagelsesvis skulle være hjemmel hertil i byggelovgivningen eller andetsteds.

Adgangen til at kræve forbedringslejeforhøjelse betyder, at lejerne som det principielle udgangspunkt betaler forbedringen fuldt ud over en årrække. Ejeren vil dog ofte ikke få dækket samtlige faktisk afholdte omkostninger, f.eks. p.gr.a. fradrag for sparet vedligeholdelse e.a. Endvidere er det ejeren, der i første omgang skal afholde udgifterne, hvorved der naturligvis sker en likviditetsbelastning. Til gengæld er reglerne om beregning af lejeforhøjelser i praksis blevet fortolket således, at forbedringslejeforhøjelser normalt ikke bortfalder på det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldt amortiseret. Langt størsteparten af forbedringsforhøjelserne kan opkræves i al evighed fremover. Endvidere vil forbedringer typisk bevirke en forøgelse af ejendommens handelsværdi; en gevinst ejeren kan realisere ved salg.

Efter lejelovens regel om forbedringslejeforhøjelser kan der i forbindelse med beregning af forhøjelsen over for lejerne medtages udgifter til *afskrivning* af forbedringen. Derfor kan ejeren ved beregning af lejeforhøjelsen medtage såvel udgiften til forrentning og eventuelle bidrag til en kreditforening som afdrag.

Reglerne om forbedringslejeforhøjelser gælder for alle typer lejemål. For beboelseslejligheder, der ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, kan endvidere over huslejen opkræves hensættelser til en bunden forbedringskonto (§ 63 a-kontoen).

Reglerne om beregning af lejeretlige forbedringsforhøjelser er efterhånden i praksis lagt i ganske faste rammer. Rammerne kan dog variere fra et huslejenævnens område til et andet og fra en retskreds til en anden. Det vanskelige består i skønnet over, om og i givet fald hvilken del af de afholdte udgifter der må siges at hidrøre fra udførelsen af vedligeholdelsesarbejder.

Ved beregning af en forbedringslejeforhøjelse efter lejelovgivningen skeles ikke til, om ejeren skattemæssigt kan afskrive på forbedringen, om udgifterne delvis kan fradrages efter reglerne om fradrag for tilslutningsafgifter, eller om der sker beskatning af en eventuel avance som følge af udførelse af værdiforøgende forbedringsarbejder. Kun direkte tilskud og udgifter til vedligeholdelsesforanstaltninger skal holdes uden for beregningen. Vedligeholdelsesudgifterne kan normalt debiteres vedligeholdelseskonti og i et vist - men ikke nødvendigvis samme - omfang fradrages i den skattepligtige indkomst, medmindre udgifterne afholdes af midler på en bunden vedligeholdelseskonto.

12.5 Skatteretlige afskrivninger og forbedringer.

Det skatteretlige forbedringsbegreb omfatter *både* de arbejder, der også lejeretligt er forbedringer, og visse lejeretlige *vedligeholdelses-*

arbejder, nemlig de arbejder, der medvirker til at sætte en ejendom i bedre stand, end den var i på det tidspunkt, skatteyderen erhvervede den. Det specielle skatteretlige vedligeholdelsesbegreb har altså til følge, at også det skatteretlige forbedringsbegreb afviger fra den lejeretlige pendant.

Skattemyndighederne tager ikke de specielle lejeretlige regler, der definerer visse arbejder som forbedringsarbejder, for pålydende og foretager i stedet en særskilt skatteretlig vurdering af, om der er tale om forbedring og/eller vedligeholdelse. Endvidere skeles overhovedet ikke ved den skatteretlige vurdering til, om skatteyderen har mulighed for helt eller delvist at kræve forbedringslejeforhøjelse som følge af udførte arbejder, der tillige ønskes fradrag for eller afskrivning af.

Sammenhængen mellem skatteretlige *afskrivninger* og vedligeholdelse er - i hvert fald som det teoretiske udgangspunkt - at udgifter, der ikke vedrører et bestemt indkomstår, og som ikke kan fradrages som vedligeholdelsesudgifter, i stedet aktiveres og afskrives over flere år. Det afhænger derefter af indholdet af afskrivningsreglerne, om der kan ske afskrivning af de konkret aktiverede udgifter.

Endvidere gælder, at udgifter, for hvilke der er hjemmel til foretage afskrivning, ikke kan fradrages som skatteretlige vedligeholdelsesudgifter uanset art. Dette princip fastholdes dog ikke helt konsekvent i praksis.

Afskrivning af beboelsesejendomme er stort set udelukket i medfør af en bestemmelse i afskrivningsloven. Reglen hviler på den forudsætning, at beboelsesejendomme lader sig opretholde fuldt ud, såfremt der udfoldes normale (fradragsberettigede) vedligeholdelsesbestræbelser. Uanset forudsætningerne må det dog antages, at beboelsesejendomme også undergår en vis forældelse og forringelse, der ikke undgås trods forsvarlig vedligeholdelse. Det er endvidere klart, at ikke alle arbejder, der er nødvendige for opretholdelse af en ejendoms standard, rent faktisk bliver fradraget ved indkomstopgørelsen, idet fradragsmuligheden jo varierer afhængigt af længden af ejertiden.

Den manglende afskrivningsadgang er dog ikke total, idet der kan foretages afskrivninger på *dele* af *alle* beboelsesejendomme. Der findes regler om afskrivning af installationer i ikke-afskrivningsberettigede bygninger, regler om forholdsmæssig afskrivning på ikke-beboelsesdelen af afskrivningsberettigede dele af blandet anvendte bygninger og regler om afskrivning af udgifter til forbedring af afskrivningsberettigede aktiver. Reglerne gælder dog ikke for installationer i udlejede én- og tofamiliehuse, for hvilke der hverken kan ske afskrivning eller foretages fradrag af udskiftningsudgifter.

Reglerne om afskrivning af installationer nødvendiggør en meget vanskelig sondring mellem installationer og egentlige bygningsbestanddele. Her regnes f.eks. koldtvandsrør for bygningsbestanddele, mens varmtvandsrør er installationer. Endvidere skal der ske en afgrænsning af bygningsbestanddele og installationer i forhold til løsøre, som ofte kan afskrives for sig.

Afskrivning af installationer i bygninger, der anvendes til såvel afskrivningsberettigede som ikke-afskrivningsberettigede formål, sker af installationen som *helhed*, uanset installationens anvendelse til forskellige formål.

Afskrivningsloven giver i vid udstrækning adgang til særskilt skattemæssig afskrivning af udgifter til *forbedring* af afskrivningsberettigede bygninger eller installationer. Det er i den forbindelse udgifter til alle *skatteretlige* forbedringsarbejder, herunder visse lejeretlige vedligeholdelsesarbejder, der kan afskrives.

Det samlede indtryk af afskrivningslovens regler for bygninger og installationer i bygninger og de hyppige ændringer af regelgrundlaget er, at afskrivningsreglerne er meget komplicerede. Hertil kommer, at der ikke gælder nogle forskrifter for, hvorledes *afskrivningsgrundlaget* for installationer beregnes. Dette fastsættes i hvert tilfælde skønsmæssigt af skattemyndighederne, hvorfor det ikke kan overraske, hvis ejere af fast ejendom på grund af manglende overblik over afskrivningsmulighederne og -praksis helt afholder sig fra at afskrive, eller afskriver med et mindre afskrivningsgrundlag, end skattemyndighederne ville kunne acceptere.

Uden for afskrivningsloven er der med hjemmel i statsskattelovens generelle bestemmelser praksis for, at der kan afskrives på bygninger, herunder beboelsesejendomme, på lejet grund, at der kan afskrives på ejendomme, herunder beboelsesejendomme, hvorpå der hviler en hjemfaldsforpligtelse e.l., og at der kan afskrives på ombygnings-/forbedringsudgifter vedrørende lejede lokaler, der anvendes i erhvervsmæssigt øjemed. For sådan afskrivning gælder forskellige i praksis udviklede regler, der i høj grad er afhængig af en vurdering af bygningsejerens/grundlejerens risiko for tab. Også på dette område lader gældende ret sig vanskeligt overskue.

Huslejeudviklingen for udvalgte europæiske lande
1980-1993. Boligministeriet, 3. marts 1995.

Huslejeudviklingen for udvalgte europæiske lande 1980-1993

Udviklingen i de reale huslejer i perioden 1980-1993 for udvalgte europæiske lande er vist i tabel 1.

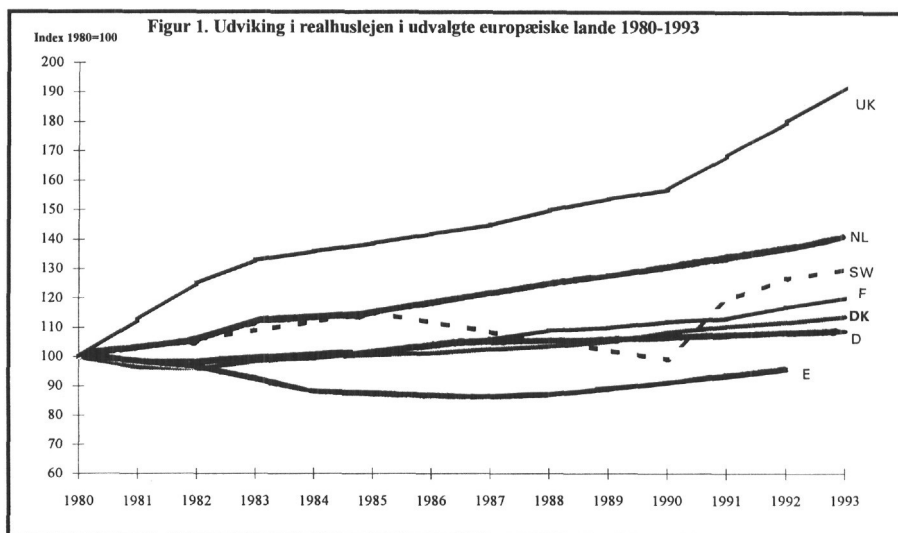
Tabellen beror i alt væsentligt på EU-kommissionens årlige publikation "Statistics on Housing in the European Community 1993". Oplysningerne heri hviler på de enkelte landes opgørelser. Der kan derfor i de tilgrundliggende leje-opgørelser være forskelle i de anvendte huslejebegreber, dvs. i omfanget af udgiftsposter, der indgår i lejen. Under forudsætning af konsistens i de enkelte landes opgørelser skulle disse forskelle dog ikke have betydning for opgørelsen af den indekserede lejeudvikling.

Tabel 1. Udvikling i den reale husleje i udvalgte europæiske lande 1980-1993.

Index 1980=100 (pct)	1985	1990	1991	1992	1993	Gns. årlig stigning 1980-1993
Danmark (DK)	101	108	110	112	114	1,0
Sverige (S)	115	99	119	127	130	2,0
Tyskland (D)1)	102	106	107	108	109	0,7
Holland (NL)	115	130	134	136	141	2,7
England (UK)	139	157	169	180	192	5,1
Frankrig (F)	101	112	113	117	120	1,4
Spanien (E)	87	91	93	96		-0,3

1) Opgjort for det tidligere BRD.

Kilde: Boligministeriets beregning pba. "Statistics on Housing in the European Community 1993, 1994", "Private Rental Housing in the EU", samt "Statistisk årbog 1994".

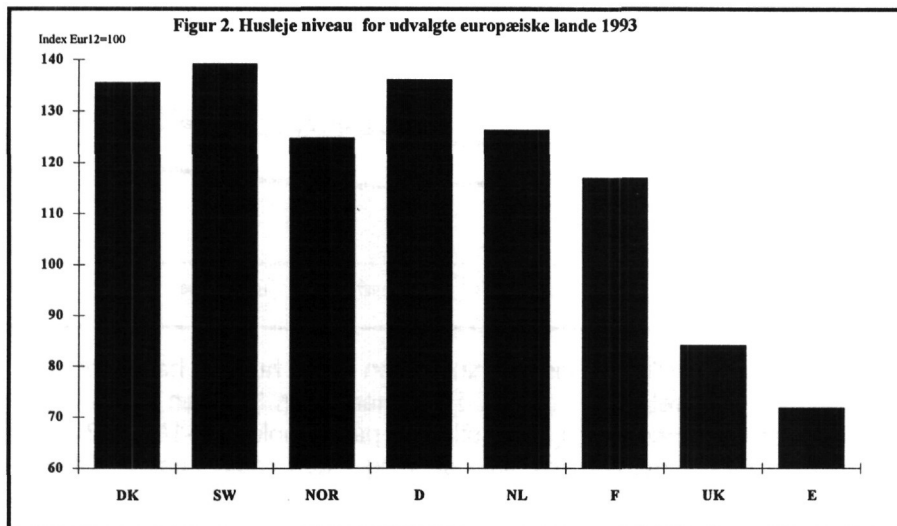


Den gennemsnitlige årlige stigning i den reale husleje har i perioden 1980-1993 været på godt 1 pct. i Danmark. Kun Spanien og Tyskland har med en gennemsnitlig årlig stigning på henholdsvis -1/3 og 2/3 pct. haft en lavere gennemsnit årlig stigning i den reale husleje. Største gennemsnitlige årlige stigninger ses i England og Holland på hhv. 5,1 og 2,7 pct. pr. år.

Af figur 1 ses, at den vigende tendens i den spanske lejeudvikling vendte i 1987, hvor der gennemførtes en liberalisering af huslejeafsættelsen. En lignende udvikling kan konstateres i England, hvor huslejeafsættelsen liberaliseredes i 1988. De store stigninger i Sverige i 1990'erne skyldes primært skattereformen i 1990-91, som bl.a. finansierede den gennemførte sænkning af personskatterne med øgede ejendomsskatter. En medvirkende faktor til de reale stigninger var endvidere den samtidige afdæmpning af inflationen.

I figur 2 er vist huslejeniveauet i 1993 for udvalgte europæiske lande i 1993.

Af figuren ses, at huslejeniveauet i Danmark lå knap 40 pct. over den gennemsnitlige husleje for samtlige EU-lande. En del af denne forskel beror muligvis på forskelle i huslejebegrebet, jf. ovenfor.



Regulering af private udlejningsboliger i den ældre boligmasse i 7 europæiske lande. Hans Skifter Andersen, SBI, 13. marts 1995.

Indledning

I dette notat gives en oversigt over regulering af de private udlejningsboliger i 7 europæiske lande: Sverige, Norge, Finland, Tyskland, England, Holland og Frankrig.

Notatet er baseret på foreliggende litteratur, og er således ikke udarbejdet på grundlag af særlig dataindsamling eller udfra en direkte gennemgang af de pågældende landes lovtekster, bortset fra Norge. Der er således tale om andenhånds kilder, hvilket betyder, at beskrivelsen af reguleringerne i en vis udstrækning kan være mindre præcis, ligesom der er oplysninger der mangler.

I gennemgangen af de enkelte lande er følgende emner søgt belyst:

- den private udlejningssektors størrelse og udvikling, samt boligmarkedets sammensætning iøvrigt
- den historiske udvikling i reguleringen
- regler for huslejefastsættelsen
- metoder og institutioner til løsning af konflikter mellem parterne
- regler for gennemførelse af forbedring og vedligeholdelse og huslejeforhøjelser i forbindelse hermed
- mulighederne for nedlæggelse af boliger eller omdannelse til andre ejerformer
- eventuelle informationer om aktuelle udviklingstendenser

Sammenfattende beskrivelse

Tabel 1. Boligmarkedet i landene.

land	Priv.udl.	Alm./kommun.	Ejerboliger	Andet	Ialt
Tyskland	43	15	38	4	100
Frankrig	23	17	54	6	100
Danmark	20	20	55	5	100
Sverige	19	22	42	17	100
Norge	15	10	60	15	100
Holland	12	44	44	0	100
Finland	9	15	67	9	100
Storbritannien	7	25	68	0	100

Kilde: K E Hansen og H Skifter Andersen 1993 og Boverket 1993.

Den private udlejningssektor spiller en meget forskellig rolle på boligmarkedet i de syv undersøgte lande. I fire lande: Norge, Holland, Finland og England er der væsentlig færre private udlejningsboliger end i Danmark. I Holland er der istedet en stor almennyttig sektor - i de øvrige 3 lande er det ejerboligerne, som udgør en større andel. I to

lande - Frankrig og Sverige - er der en privat udlejningssektor af samme størrelse som i Danmark. Endelig er der i Tyskland (Vesttyskland) en meget stor sektor - der er flere private udlejningsboliger end der er ejerboliger. Denne forskel mellem Tyskland og de øvrige lande skyldes især en anden skattepolitik, hvor rentefradrag er erstattet af skattemæssige afskrivninger, der også kan udnyttes i udlejningsboligerne.

Udviklingen i reguleringen.

I alle de syv lande blev der under og efter krigen indført en stram huslejekontrol - enten i form af et direkte huslejestop eller med fastlagte stigninger pr. år. Disse rigide reguleringer blev i de fleste lande ændret i **60'erne** - i Sverige dog først i 1972. I de fleste lande blev de afløst af andre former for regulering, men i Tyskland og Finland gennemførtes en egentlig frigivelse af huslejefastsættelsen. I begge lande blev en ny regulering dog gennemført omkring 1970 efter en periode med store huslejestigninger i sidste halvdel af **60'erne**. Generelt er udviklingen i landene gået mod en stadig mindre stram form for regulering, men der er også set perioder med opstramning af reguleringen, således som det skete i Finland og Tyskland. I Frankrig og England blev der således foretaget en delvis afregulering i **80'erne** efterfulgt af en genindførelse af visse elementer af regulering.

Huslejefastsættelsen.

I nogle af landene gælder reguleringerne kun visse geografiske områder - fortrinsvis de større byer. Det gælder således i Norge og Finland. I de øvrige lande er der regulering i større eller mindre omfang i alle de private udlejningsboliger. I andre lande er der forskellig grad af regulering for forskellige boliger. I Frankrig er boliger opført før 1940 i de store byer underlagt en særlig stram regulering. I Norge er der en strammere regulering i 2 store byer end i en række andre byer med regulering. I England overgår boligerne til en mindre restriktiv regulering efterhånden som de bliver ledige.

Ofte er der forskel på reglerne for huslejefastsættelsen i nye lejemål og i uændrede lejemål. Det gælder således i Tyskland, England, Holland og Frankrig. Det er typisk, at der er mindre regulering af huslejefastsættelsen i de nye lejemål end i de uændrede.

Huslejen fastsættes normalt af udlejer, hvorefter lejerne i større eller mindre udstrækning kan klage over huslejen, afhængig af hvilke regler for huslejefastsættelse der gælder. Der forekommer imidlertid også 2 andre metoder. I nogle lande sker huslejeforhøjelser pr. automatik, hvor udlejer kan fastsætte den nye leje efter givne retnings-

linier, og hvor det ikke er muligt for lejerne, at modsætte sig dette. En særlig fremgangsmåde findes i Sverige, hvor det er lokale organisationer, som forhandler om lejefastsættelsen.

Der kan skelnes mellem 3 hovedprincipper for lejefastsættelsen i de undersøgte lande. Den første metode er, at huslejen hvert år kan hæves med en af myndighederne fastlagt stigningstakt. Den anden metode er, at udlejerne i princippet selv kan fastsætte huslejen, men denne må ikke overstige et bestemt niveau svarende til det danske begreb "lejeværdi". Denne lejeværdi kan imidlertid være fastsat på mange forskellige måder. Den kan være fastlagt ud fra de aktuelle driftsomkostninger, ud fra omkostningerne i tilsvarende almenlystige boliger, ud fra den historiske værdi af boligerne (et udgangspunkt med tillagte stigninger) eller ud fra en vurdering af markedsløjen. Endelig kan huslejeværdi i princippet være helt fri, der kan dog også her være nogle grænser for at forhindre helt urimelige huslejer. I Tabel 2 gives en oversigt over hvilke lande der har anvendt disse forskellige principper.

Tabel 2. Oversigt over anvendte reguleringsprincipper vedrørende lejefastsættelsen i de 7 lande.

Reguleringsprincip	Uændrede lejemål	Nyindgåede lejemål
Fastlagt stigningstakt	N1, Fi1, H, Fr1 , Fr2	N1, FM
Lejeværdi, bestemt ved:		
Omkostninger	Fi2	Fi1, Fi2, (H)
Den almenlystige sektor	S	S, (H)
Historisk værdi	E1	
Markedsværdi	N2, T	N2, Fr2
Fri leje (evt. med begr.)	E2	T, E

N1: Oslo, Trondheim i Norge, N2: andre store byer i Norge, S: Sverige, FH: store byer i Finland, Fi2: mindre byer i Finland, T: Tyskland, E1: lejemål indgået før 1989 i England, E2: lejemål indgået efter 1989 i England, H: Holland, Fr1: boliger opført før 1940 i Frankrig i store byer, Fr2: øvrige boliger i Frankrig

I fire lande har man systemer med fastlagt stigningstakt, hvor huslejerne i uændrede lejemål kan hæves en gang om året efter retningsslinier angivet af myndighederne. Det gælder Holland og Frankrig, samt en del af de norske og finske boliger. I de norske og i en del af de franske boliger gælder disse regler også ved nyudlejning.

Helt fri lejefastsættelse findes for uændrede lejemål kun i England for boliger, der har lejemål som er indgået efter 1989. Det findes desuden for nyindgåede lejemål i England og i Tyskland. I Tyskland findes dog en øvre grænse for hvor langt huslejen kan fastsættes over markedsniveauet.

I de øvrige lande findes der et "lejeværdisystem". I Finland bestemmes lejeværdien ud fra normer, som baseres på data om driftsudgifter i private udlejningsejendomme. I Sverige er det omkostningerne og huslejeniveauet i den almennyttige sektor, som angiver lejeværdien. Ved nyindgåede lejemål i Holland er det en kombination af normer for driftsudgifter og for huslejer i de almennyttige boliger. Den hidtidige regulering i England, som stadig gælder for boliger udlejet før 1989, er baseret på en huslejevurdering i starten af 80'erne, med regulering for prisstigninger. Endelig skal lejeværdien i uændrede lejemål i Tyskland og i en del af de norske boliger fastsættes ud fra en vurdering af markedslejen. Den samme vurdering skal anlægges i nye lejemål i de norske boliger og i en del af de franske boliger.

Det er ikke umiddelbart nemt at afgøre, i hvor høj en grad disse leje-fastsættelsesprincipper medfører, at huslejerne afviger fra et markedsniveau, og at huslejerne ikke afspejler boligernes brugsværdi. Regulering med fastlagt stigningstakt virker umiddelbart som den mest stramme regulering, men resultatet afhænger af hvilket udgangspunkt der har været for de oprindeligt fastlagt huslejer. Lejeværdi fastlagt ud fra historisk værdi og omkostninger betyder, at ændringer i omkostningerne slår igennem i huslejerne, men afspejler ikke nødvendigvis forskelle i beliggenhed og brugsværdi. Disse forskelle kommer mere frem når de almennyttige boligernes husleje anvendes som udgangspunkt, i den udstrækning disse er fastsat ud fra brugsværdien og beliggenhed. Tættest på markedsleje må ligge de reguleringer, hvor man forsøger at fastsætte lejeværdien ud fra en markedsvurdering, men resultatet afhænger af, hvorledes dette kommer til at foregå i praksis.

Konfliktløsning.

De fleste af de syv lande har særlige institutioner til at tage sig af konflikter mellem parterne i udlejningsejendomme. Ofte skelnes der mellem konflikter om husleje-fastsættelsen og andre konflikter, f.eks. om opsigelse og om vedligeholdelse. Det foreliggende materiale giver kun sparsomme oplysninger om, hvorledes disse institutioner fungerer, men der kan dog skitseres nogle hovedtræk.

Der kan skelnes mellem institutioner udenfor og under domstolene. Udenfor domstolene findes der i flere lande enten i kommunalt eller regionalt regi, noget der svarer til de danske huslejenævn. De kan imidlertid have forskellige opgaver, idet nogle kun beskæftiger sig med huslejekonflikter, medens andre også tager sig af de øvrige konflikter. Nogle nævn kan foretage afgørelser, som skal følges af parterne med mindre de appellerer, medens andre nævn kun fungerer

som mæglere og foretager voldgift. En sådan mægling kan også foretages af en særlig kommunalt udpeget mæglingsmand.

I nogle lande er oprettet særlige boligdomstole, som enten direkte afgør konflikter eller er appelinstans. Endelig forekommer det, at der slet ikke er hverken nævn eller særlige domstole, men hvor man istedet henviser til de almindelige domstole.

I tabel 3 ses en oversigt over hvilke lande der bruger disse institutioner til hhv. huslejekonflikter, andre konflikter og til appel.

Tabel 3. Oversigt over institutioner til konfliktløsning.

Institutioner	Huslejekonflikter	Andre konflikter	Appel
Udenfor domstolene			
Voldgift	E, Fr		
Afgørelser	S, N, H	S, N	E
Under domstolene			
Særlige boligretter	Fi	S, Fi	
Alm. domstole	T	T, Fr	T, E, Fr

Anm.: For nogle af landene foreligger der ikke oplysning om afgørelse af andre tvister end huslejesager og om appelmulighederne.

I England og Frankrig forsøger man i første omgang at løse uenigheder om huslejen ved voldgift. England har særlige kommunale embedsmænd til dette, Frankrig har nævn. Sverige, Norge og Holland har huslejenævn som ligner de danske. England har huslejenævn, som appelmulighed. I Finland har man boligretter som første instans, mens sådanne i Sverige anvendes til appel. I Tyskland henvises alle tvister til de almindelige domstole, bortset fra konflikter om vedligeholdelse, hvor man har særlige kommunale organer. I Norge kan huslejaftagelser appelleres til et særligt statsligt organ vedrørende pristilsyn.

Lejerbeskyttelse.

Der forekommer forskellige grader af lejerbeskyttelse i de syv lande. I alle landene kan lejere opsiges, hvis de misligholder deres lejeaftaler. Derudover kan der være forskellige legale opsigelsesgrunde, eller der kan være helt fri mulighed for at opsiges lejerne. Desuden kan **det** i forskelligt omfang være tilladt at indgå tidsbegrænsede lejemål.

I to lande er der krav om genhusning ved opsigelse i alle tilfælde undtagen ved misligholdelse. Det gælder i Holland, samt i Frankrig for boliger under den gamle regulering (boliger opført før 1940 i større byer).

I de fleste af landene kan lejerne ikke opsiges, med mindre der er særlige begrundelser, som f.eks. at ejeren selv vil bo i boligen, eller den skal nedrives. Det gælder i Sverige, Norge, Finland, Tyskland, Holland og Frankrig. I England gælder det kun for lejemål indgået før 1989.

Tidsbegrænsede lejeaftaler er tilladt i Norge, Finland, Tyskland, England og Frankrig. I 3 af landene - Finland, Tyskland og England - er aftalerne begrænset til 5 år.

Der er et særligt system i Frankrig, hvor alle lejeaftaler (bortset fra den gamle regulering) i princippet er tidsbegrænsede og varer i 3 år. I denne periode kan lejerne slet ikke opsiges (bortset fra **misligholdelse**). Ved genforhandling af aftalen hvert tredje år kan udlejerne kun nægte at forny aftalen med særlige begrundelser svarende til de ovenfor nævnte for de øvrige lande.

Vedligeholdelse og forbedring.

Der findes kun sparsomme oplysninger i materialet om reglerne i forbindelse med vedligeholdelse og forbedring. Det er muligt i en vis udstrækning at belyse, hvilke huslejestigninger der kan fås. Der forefindes ingen oplysninger fra Frankrig.

I de fleste lande er der ikke særlige regler for, hvordan midler skal opkræves til vedligeholdelse. Kun i Norge kan der efterfølgende opkræves midler til vedligeholdelsesarbejder efter særlige regler.

I alle landene er der mulighed for huslejeforhøjelser ved forbedringer efter forskellige metoder. I Sverige og Holland skal huslejen forhandles, men der et loft for den samlede husleje efter forbedringen. I Norge og Tyskland er der regler for hvordan huslejestigningen skal beregnes afhængig af investeringens størrelse. I Finland og England er der fri fastsættelse, men huslejen må ikke overstige lejeværdien.

I to lande - Holland og Tyskland - kan lejerne tilbageholde huslejeindbetalinger eller nægte at godkende huslejestigninger, hvis de ikke mener at ejendommen er rimeligt vedligeholdt.

Omdannelse til andre ejerformer.

Der findes ikke oplysninger om dette fra Holland. I Norge, Tyskland, England og Frankrig er det tilladt at udstykke i ejerlejligheder. I Norge stilles der krav til lejlighedernes standard i forbindelse hermed.

Sverige og Finland har ikke ejerlejlighedsformen. I Sverige har man kun noget der svarer til andelsboliger ("Bostadsrätt") og i Finland har man aktielejligheder. Det er så vist vides tilladt at omdanne private udlejningsboliger til disse ejerformer, men i begge tilfælde kræves at hele ejendommen omdannes og sælges samtidigt, hvilket er mere besværligt end at sælge enkeltlejligheder.

Sverige

Den private udlejningssektor.

udgør i Sverige 19 pct. af boligerne. Langt de fleste af boligerne er beliggende i flerfamiliehuse. Der er en del ældre etageejendomme, men næsten alle boliger i Sverige har moderne standard. De fleste af boligerne ejes af professionelle ejendomsselskaber.

Udviklingen i reguleringen.

Indtil 1972 havde Sverige en egentlig huslejekontrol med statsligt fastsatte grænser for huslejerne. I 1972 blev åbnet op for et system, hvor der kunne forhandles mellem udlejer og lejere om huslejens størrelse, men hvor lejen alligevel ikke måtte overstige det lejedes værdi - huslejen for tilsvarende boliger i lokalområdet. I 1978 blev vedtaget "Hyresförhandlingslagen"¹¹, der fastlægger det system som fortsat er gældende.

Huslejefastsættelsen.

Hovedprincippet i Hyresförhandlingslagen er, at parterne en gang om året skal forhandle om huslejens fastsættelse. Det kan enten ske i den enkelte ejendom, eller det kan gøres kollektivt af de lokale (regionale?) udlejer- og lejerorganisationer.

Det er kun 10-15 pct. af boligerne, som forhandles i den enkelte ejendom (Wiktorin 1992). Dette foregår normalt ved at udlejer fremsender sit huslejekrav til lejerne. Hvis lejerne ikke giver deres skriftlige samtykke - hvilket sjældent sker - skal udlejer fremsende sit krav til et regionalt huslejenævn (der er 12 ialt). Dette nævn fastsætter så lejen ud fra et lejeværdiprincip. Denne procedure er formentlig hovedårsagen til, at de fleste udlejere vælger at lade deres ejendomme indgå i de kollektive forhandlinger.

Det afgørende grundlag for både forhandlingerne og for huslejenævnenes afgørelser er huslejeniveauet i den almennyttige sektor. De årlige forhandlingerne påbegyndes derfor først, når huslejen er fastsat i de lokale almennyttige boliger. Dette betyder, at principperne for fastsættelsen af almennyttige huslejer bestemmer huslejerne i de private udlejningsboliger.

Principielt fastsættes huslejeniveauet i almennyttige boliger ud fra omkostningerne, men systemet er ikke helt som det danske. Hvert bolig-selskab opererer kun i een kommune, og det er selskabets samlede

budget, som er udgangspunkt for huslejefastsættelsen - ikke omkostningerne i de enkelte afdelinger. Huslejeniveauet fastsættes ved forhandlinger mellem boligselskabet og den lokale lejerorganisation, hvor det i praksis er budgettet der forhandles. Huslejerne i de enkelte afdelinger - huslejestrukturen - fastlægges som regel ud fra normer udarbejdet af de nationale organisationer, således at huslejeforskelle svarer til forskelle i brugsværdi. Dette betyder, at man ikke har helt de samme huslejeforskelle mellem nyt og ældre bygeri, som man ser i Danmark, men der kan opstå problemer, som en følge af at nogle selskaber har en overvejende gammel boligmasse, mens andre har en nyere.

Det svenske lejeværdi-princip betyder således, at huslejerne i de private udlejningsboliger kommer til at afhænge af økonomiske, strukturelle og administrative forhold i den almennyttige sektor. De offentlige tilskud til almennyttige boliger påvirker huslejeniveauet. I de kommuner, hvor der er effektive almennyttige boligselskaber med en god omkostningsstyring, vil der også være relativt lave huslejer i de private udlejningsboliger, og omvendt hvor de almennyttige selskaber er mindre effektive. Det er desuden de almennyttige principper for huslejestrukturen, som bestemmer de private. Forhandlingerne kommer derfor først og fremmest til at dreje sig om i hvor høj grad den enkelte private udlejningsejendom kan sammenlignes med almennyttige boliger.

Konfliktløsning.

Hvis parterne ikke kan blive enige henvises afgørelsen til de regionale huslejenævn. Disse er sammensat af en af regeringen udpeget jurist, samt 2 personer udpeget af hhv. udlejer- og lejerorganisationerne. Nævnet prøver først at forlige parterne. Hvis dette ikke lykkes fastsætter nævnet huslejen ud fra et lejeværdiprincip, hvor sammenligningsgrundlaget igen er de almennyttige boliger.

Det er ikke kun organisationerne, som kan rejse sager i huslejenævnene. De enkelte lejere kan også indklage en huslejeaftale, som er indgået af organisationerne.

Principielt skal uenighed i den almennyttige sektor afgøres på samme **måde**, men organisationerne har nedsat deres egen komité, som istedetfor afgør tvivlsspørgsmål. En lignende komité er oprettet på det private område, men spiller en langt mindre rolle.

Afgørelser af huslejenævnene kan appelleres til en særlig boligdomstol, som tager sig af husleje- og lejespørgsmål. Herfra kan ikke appelleres yderligere.

Lejerbeskyttelse.

En indgået lejerkontrakt kan ikke opsiges af udlejer. Undtagelserne er manglende betaling af leje og særligt generende adfærd. Lejeren kan indklage opsigelsen til huslejenævnet, og er først tvunget til flytning når sagen er afgjort her.

Vedligeholdelse og forbedring.

Der er i Sverige ikke nogen direkte sammenhæng mellem udgifter og indtægter i ejendommene, således som vi har det i Danmark. Der er således heller ikke særlige henlægelser til vedligeholdelse. Større udgifter til opretning og vedligeholdelse vil ikke umiddelbart kunne hentes hjem ved huslejestigninger, bortset fra de tilfælde hvor det sker som en del af en samlet renovering af ejendommen med forbedringer.

Ved forbedringer sker der en forøgelse af lejeværdien, som berettiger til en ny forhandling om huslejen. I en lang årrække har der imidlertid i Sverige været muligt at få offentlige lån med en lav subsidieret rente til næsten alle boligforbedringsprojekter. I forbindelse hermed er der særlige regler for, hvor meget huslejen må hæves.

Omdannelse til andre ejerformer.

Ejerlejligheder er ikke tilladte i Sverige. Der findes en slags andelsboliger kaldet boliger med "Bostadsrätt". I princippet er det muligt at omdanne private udlejningsboliger til bostadsrätt.

Aktuelle udviklingstendenser.

Under den forrige - borgerlige - regering blev der igangsat en del udredningsarbejde, som optakt til en ændring af systemet. Disse ændringer diskuteres fortsat, men er gået lidt i stå. Et forsøg på i 1994 at etablere et fælles forslag fra udlejer- og lejerorganisationerne og de almennyttige boligselskabers organisation er gået i vasken.

Norge

Den private udlejningssektor.

Ca. 20 pct. af boligmassen i Norge er udlejningsboliger. Heraf er de 15 pct. private, mens de øvrige 5 pct. ejes af stat og kommuner. Kun 21 pct. af udlejningsboligerne er beliggende i flerfamiliehuse, mens 74 pct. er udlejede enfamiliehuse. Der er således kun ca. 50.000 private udlejningsboliger i flerfamiliehuse. De private udlejningsboliger udgør nogle af de ældste og dårligste boliger.

Der er stort set ikke bygget udlejningsboliger i flerfamiliehuse i Norge siden Krigen. Den private udlejningsbestand i Norge er blevet reduceret med ca. 20 pct. i løbet af 80'erne. Det almennyttige boligbyggeri er opført som andelsboliger (Borettslag).

Udviklingen i reguleringen.

Norge indførte, som Danmark, en særlig huslejereguleringslov ved krigens udbrud i 1939. Denne lov gjaldt uændret indtil 1967, hvor den blev revideret. Den er desuden blevet revideret i 1988. I 1990 nedsatte den norske regering et udvalg vedrørende huslejelovgivningen, som afgav en betænkning i 1993.

Huslejefastsættelsen.

I de nu gældende regler skelnes mellem en "stærk" regulering, som kun gælder i Oslo og Trondheim, og en "mild" regulering gældende i 11 andre byer. I begyndelsen af 80'erne var flere byer underlagt reguleringerne.

Den "stærke" regulering.

Disse regler gælder i dag kun for private udlejningsboliger i flerfamiliehuse opført før krigen i Oslo og Trondheim (ialt ca. 14.000 boliger). Offentligt ejede boliger er ikke omfattet af reguleringen. Reglerne administreres som i Danmark af kommunalt udpegede huslejenævn.

Huslejerne skal principielt fastsættes ud fra den gældende leje i 1982 med tillæg for stigninger i driftsudgifterne. Dog kan lejen hæves, hvis den er lavere end lignende boliger i lokalområdet. Staten kan desuden ifølge loven hæve huslejerne efter nærmere fastsatte regler. I praksis fastsætter staten hvert år den tilladelige stigning i huslejerne beregnet ud fra prisstigningerne på de ydelser og afgifter, som indgår i ejendommenes udgifter.

For boliger opført efter 1940 er der en "svag" regulering, men **husleje**-forhøjelser skal altid meddeles huslejenævnene.

Den "svage" regulering.

I kommuner med svag regulering er der ikke regler for, hvorledes huslejen fastsættes, men lejerne kan klage til et huslejenævn, hvis de mener at huslejen er højere end det normale lejeniveau i lokalområdet - hvad man kan kalde "det lejedes værdi". Der tages hensyn til særlige lejevilkår, beliggenhed, størelse, kvalitet, vedligeholdelsesstand, udstyr og planløsning. Der skal ses bort fra forbedringer gennemført af lejerne. Denne regulering gælder i Oslo og Trondheim for boliger opført efter 1940, samt for alle boliger i 4 andre byer.

Konfliktløsning.

I kommuner med regulering er oprettet et huslejenævn. Hertil kan klages over huslejeforhøjelser og andre forhold, som reguleres af huslejereguleringsloven. Huslejenævnet skal have mindst 3 medlemmer, hvoraf de 2 skal være henholdsvis udlejer og lejer og om muligt udpeget af lokale organisationer.

Huslejnævnets afgørelser behandles af distriktskontoret for Statens Pristilsyn. Disse tilsyn kan også på egen foranledning tage sager fra huslejenævnene op til afprøvning.

Twister i henhold til den almindelige lejelovgivning skal som udgangspunkt afgøres under de almindelige domstole. Undtagelser er tvister om **udlejers** eller lejers ændringer af bygningerne, som afgøres i et såkaldt bygningsråd eller forligsråd. Kommunerne kan desuden foranledige oprettelse af en særlig boligret i de enkelte kommuner. Retten har en dommer og to meddommere som repræsentere hhv. udlejer- og lejerinteresser. Der har tidligere været 3 sådanne retter, som nu er afviklet.

Lejerbeskyttelse.

Lejerne kan kun opsiges, når ejendommen skal nedrives eller når lejerens har misligholdt lejeaftalen væsentligt.

Der er ikke nogen begrænsninger for indgåelse af tidsbegrænsede lejekontrakter, hvilket tilsyneladende er blevet meget udbredt (NOU 1993).

Vedligeholdelse og forbedring.

Den "stærke regulering

Der henlægges ikke særlige midler til vedligeholdelse som i det danske system. Udlejer har istedet visse muligheder for at opkræve særlige bidrag til afholdte vedligeholdelsesudgifter fordelt over efterfølgende år. Der er en grænse for de årlige bidrag til henholdsvis indvendig og ydre vedligeholdelse (ialt 48 NKK pr. netto-m² i 1987). Der skal overfor lejereren aflægges regnskab for udgifterne og opkrævningerne.

Ved forbedringer kan huslejen forhøjes, men skal godkendes af huslejenævnet. Der findes ikke i loven præcise regler for hvor meget huslejerne kan hæves, men huslejenævnene skal ved vurderingen af lejeforhøjelsen tage udgangspunkt i de fordele, som lejerne opnår, samt ydelser på lån og andre omkostninger. Udgifter betalt direkte af udlejer kan fordeles til betaling over en række terminer. Systemet betyder, i modsætning til det danske, at huslejeforhøjelserne bortfalder, når udgifterne er betalt, og lånene er afdraget. Huslejenævnet kan give forhåndstilsagn på grundlag af fremlagte planer for foranstaltningerne.

Der er ingen særlige regler vedrørende forbedring og vedligeholdelse under den svage regulering.

Omdannelse til andre ejerformer.

Det har været en bevidst norsk politik at mindske udlejningssektoren til fordel for ejerboliger eller andelsboliger. Her er der især 3 forhold, som har betydning: 1. den kommunale forkøbsret ved salg af udlejningsejendomme, 2. Loven om udstykning til ejerlejligheder og 3. Byfornyelseslovgivningen, som kræver at private udlejningsejendomme omdannes til borettslag.

1. Siden 1977 har kommunerne haft forkøbsret til køb af private udlejningsejendomme. Denne kan gøres gældende når ejendommen sælges eller udstykkes, eller i forbindelse med boligrenovering. Kommunen kan vælge at overdrage ejendommen til beboerne som borettslag eller ejerlejligheder.
2. I **60'erne** og begyndelsen af **70'erne** var der ikke nogen lovgivning om ejerlejligheder og en del private udlejningsboliger og borettslag blev udstykket for at omgå husleje- og prisreguleringen af disse boligformer. Et stop for udstykning blev indført i 1976. Fra 1983 har det været muligt igen at udstykke både private udlejningsejendomme og borettslag i ejerlejligheder. Boligerne skal have eget

køkken, bad og toilet. Lejerne har krav på at købe deres bolig til en pris fastsat af en offentlig vurderingsmand. Hvis de ikke vil købe kan de fortsætte som lejere på uændrede vilkår. Men bytteretten bortfalder, og der godkendes højere huslejestigninger ved reovering af ejendommene.

3. I forbindelse med offentlig styret byfornyelse (såkaldt "Planmessig byfornyelse") skal kommunerne overtage de private udlejningsejendomme og bagefter sælge dem som borettslag.

Aktuelle udviklingstendenser.

I 1990 nedsatte den norske regering et udvalg vedrørende huslejelovgivningen, som afgav en betænkning i 1993 (NOU 1993:4).

I begrundelsen for udvalgets nedsættelse nævnes, at der er behov for en forenkling af lejelovgivningen, og en nyvurdering af om lovgivningen giver "den rigtigst mulige fordeling af rettigheder og pligter i forholdet mellem udlejer og lejer", på baggrund af de ændringer der er sket på boligmarkedet i de senere år. Blandt de forhold, som udvalget blev bedt om at tage op, var problemerne i den nuværende lejelov med omgåelse af reglerne om **beskyttelse** mod opsigelse ved hjælp af tidsbegrænsede lejekon-trakter.

Det tages som et udgangspunkt, at der også er behov for bestemmelser om "lejeprisværn" i en ny lejelov, men at der er brug for en væsentlig forenkling. Hvad der er en urimelig høj husleje, bør principielt afgøres på grundlag af en sammenligning med "markedslejen" - den leje som kan opnås ved nyudlejning af lignende boliger.

Udvalget foreslår en sammenlægning af den almindelige lejelov og huslejereguleringsloven til en lov. Hovedtrækkene i forslaget er, at der er fri huslejefastsættelse ved genudlejning, dog må lejen ikke væsentligt overstige det lokale lejeniveau. Derefter kan lejen hæves en gang om året svarende til udviklingen i forbrugerpriserne. Hvert femte år kan én af parterne kræve en tilpasning af lejen, hvis den ikke harmonerer med det lokale lejeniveau.

Man foreslår desuden at ophæve huslejenævnene. Det er istedet principielt domstolene, som skal dømme i tvister, men udvalget foreslår at uenighed om huslejen mellem parterne kan afgøres ved voldgift ved hjælp af en opmand, som kan udpeges af parterne i fællesskab eller af de lokale domstole. En opmandsafgørelse har retsvirkning, hvis den ikke indenfor 30 dage indbringes for retten. Adgangen til at indgå midlertidige lejeaftaler begrænses.

Der er ikke på nuværende tidspunkt fremsat nogen konkrete nye lovforslag.

Finland

Den private udlejningssektor.

Den private udlejningssektor i Finland kan opdeles i to dele. Den ene del er privat ejede sociale boliger opført med statsstøtte. Det drejer sig om ca. halvdelen af den sociale sektor, som ialt udgør 14 pct. af boligbestanden. I disse boliger er der samme regler for husleje fastsættelsen, som gælder i almennyttige sociale boliger, men når de offentlige lån er udløbet overgår disse boliger til det egentlige private udlejningsmarked. Dette marked udgør i dag ca. 14 pct. af boligbestanden. En stor del af disse boliger er opført af private virksomheder til brug for deres ansatte og har derfor en særlig karakter. Der er desuden mange boliger opført af institutionelle investorer, mens der er relativt få private ejere.

Boligmarkedet i Finland adskiller sig ved at have en meget stor bestand af en særlig ejerform - aktielejligheder - som er en mellemform mellem andelsboliger og ejerlejligheder (34 pct.). Urbaniseringen i Finland er sket senere end i andre europæiske lande, hvilket medfører, at der er få gamle boliger i byerne. De private udlejningsejendomme udgør derfor en relativt ny og moderne boligbestand.

Udviklingen i reguleringen.

Finland indførte huslejeregulering under krigen. I 1963 gennemførtes en afregulering, samtidig med, at man gav særlige skattemæssige afskrivninger til udlejningsbyggeri for at få mere gang i boligproduktionen. Som et led i et større politisk forlig i 1967 blev der genindført huslejeregulering, som betød en fastfrysning af huslejen indtil 1974. Herefter indførtes et nyt system, som i praksis betød, at huslejerne hvert år kunne hæves med en af staten fastsat stigningstakt. I 1987 og 1991 ændredes reguleringen, således at der blev andre vilkår for leje fastsættelse for nyindgåede lejeaftaler.

Husleje fastsættelsen.

Det grundlæggende princip i reguleringen siden 1974 har været, at huslejen i en bolig principielt ikke måtte overstige lejeværdien i et område. Denne lejeværdi fastsattes af særlige boligdomstole på basis af retningslinier givet af regeringen baseret på opgørelse af drifts- og vedligeholdelsesudgifter i en gennemsnitsejendom samt et kapitalafkast.

I praksis har det været således, at man har fastholdt lejeniveauet fra 1974 og tilladt huslejestigninger hvert år baseret på årlige retningsslinier fra regeringen for, hvor meget lejeværdien må stige. Udlejerne har så kunnet hæve huslejen tilsvarende og bruge dette som begrundelse overfor lejerne, uden at disse har haft ret til indsigelse.

Fra 1991 er reguleringen blevet afskaffet i en række byer, hvor man skønnede at der ikke var boligmangel. Der er desuden i princippet fri lejefastsættelse på alle nyindgåede lejemål, men i alle kommuner skal huslejen fortsat være mindre end det lejedes værdi, og lejerne kan indklage en husleje, som de ikke mener er rimelig. I de etablerede lejemål i de regulerede kommuner gælder fortsat den gamle regulering med en årlig procentvis stigningstakt, men det bliver muligt for parterne frit at aftale at huslejen skal svare til den huslejenorm, som regeringen har udarbejdet. Som en del af reformen aftales det, at der løbende skal indsamles statistiske oplysninger om lejeniveauet til brug for indgåelse af lejeaftaler og for domstolenes afgørelser.

Konfliktløsning.

Der er oprettet særlige boligdomstole. Lejerne kan indklage **husleje**-forhøjelser for denne domstol (dog ikke de, som blot følger regeringens prisforhøjelser), som skal vurdere om den er rimelig i forhold til lejeniveauet i det lokale område. Boligretten kan bruge de normer, som staten (det såkaldte "statsråd") udformer, men er ikke bundet af dem.

Lejerbeskyttelse.

Et lejemål kan kun opsiges, hvis der kan gives en af de begrundelser herfor, som specifikt er indeholdt i loven.

Før 1992 kunne tidsbegrænsede aftaler kun indgås med de samme begrundelser - dvs. i praksis var tidsbegrænsede lejemål ikke muligt. Efter 1991 bliver det muligt at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler for en periode på max. 5 år.

Vedligeholdelse og forbedring.

Øgede vedligeholdelsesudgifter giver ikke mulighed for at hæve huslejen. Der er ikke særlige midler bundet til vedligeholdelse.

Ved gennemførelse af forbedringer kan huslejen derimod hæves. Der er ikke særlige regler for hvor stor forhøjelsen kan være, men den samlede husleje skal være indenfor det lejedes værdi.

Vesttyskland

Den private udlejningssektor.

De private udlejningsboliger udgør den største sektor på det Vesttyske boligmarked med 43 pct. af boligbestanden. De har udgjort samme andel af nybyggeriet i 1990-92. Der er relativt få ejerboliger (40 pct.). Hovedårsagen til denne særlige struktur på boligmarkedet skal søges i skattepolitikken. Der er ikke rentefradrag for ejerboliger, men istedet er der skattemæssige afskrivninger på alle boliger, som kan udnyttes i både ejerboliger og udlejningsboliger.

En del af de private udlejningsboliger (11 pct.) er en slags socialt boligbyggeri med offentligt støttede lån og med særlige regler for huslejeafsettelsen og for indflytteres indkomstforhold. Disse regler ophører med udløbet af de offentlige lån, hvorefter boligerne overgår til det almindelige udlejningsmarked.

Mange af de private udlejningsboliger er bygget efter krigen, og de har generelt en god standard. Dette har en vis sammenhæng med, at alle investeringer kan afskrives, og at der har været omfattende moderniseringsprogrammer siden 1970 med støtte til privat boligfornyelse.

Udviklingen i reguleringen.

Umiddelbart efter krigen blev der indført huslejerregulering. Denne blev ophævet i begyndelsen af 60'erne, bortset fra i nogle af de største byer. På baggrund af kraftige huslejestigninger i slutningen af 60'erne indførtes imidlertid en ny mindre streng regulering i 1971, samtidig med at man øgede lejerbeskyttelsen. I 1983 blev reguleringen ændret til det nugældende system.

Huslejeafsettelsen.

Reguleringen af huslejedannelsen i de private udlejningsejendomme i Tyskland kan betegnes som en korrigeret - eller forsinket - markedsafsettelse. Man forsøger på at lade markedet slå igennem i prisdannelsen og samtidig at beskytte lejerne mod urimelige huslejeforhøjelser.

Der er i princippet fri huslejeafsettelse ved indgåelse af nye lejemaal. Der er dog begrænsninger, som er fastsat i loven om "Wirtschaftsstrafgesetz", nemlig at huslejen ikke må være mere end højst 20 pct. over det lokale lejeniveau for tilsvarende boliger. Hvis der kan dokumenteres større udgifter på ejendommen kan der indkræves

større husleje. Det højest tilkendte ved domsafgørelse ligger 50 pct. over.

For de eksisterende lejemål er huslejen reguleret. Med mindre andet aftales ved lejemålets indgåelse, er huslejeudviklingen i den enkelte ejendom underlagt følgende regler:

- huslejen kan kun hæves 1 gang om året
- huslejen må ikke overstige det normale lejeniveau i lokalområdet
- huslejen må normalt ikke stige med mere end 30 pct. over en 3-årig periode

De sidste 2 regler kan afviges, hvis der kan dokumenteres stigende omkostninger, som berettiger en større stigning, f.eks. ved modernisering.

Når en udlejer varsler forhøjelser, kan han bruge 3 mulige begrundelser:

- det lokale lejeniveau er steget
- en offentligt udpeget vurderingsmand har fastsat en højere leje
- der er mindst 3 lignende boliger i udlejerens ejendomme, hvor huslejen er højere

Det lokale lejeniveau er normalt fastlagt i et såkaldt "Mietenspiegel". Det er en oversigt, som hvert år udarbejdes af kommunerne. Den viser et huslejeinterval for boliger udlejet indenfor de sidste 3 år med forskellig standard og beliggenhed. I princippet skal alle kommuner med mere end 15.000 indbyggere udarbejde disse normer, men en del gør det ikke, og ofte udarbejdes de på en måde, som ikke er i overensstemmelse med retningslinierne i lovgivningen. I princippet skulle huslejenormerne konstrueres på grundlag af en statistisk undersøgelse af huslejerne i en kommune, men dette har vist sig at være svært og dyrt for kommunerne. Det har vist sig svært at afgrænse de faktorer, som har afgørende betydning for huslejedannelsen, bl a. fordi det viser sig svært at finde en entydig sammenhæng mellem kvalitet og husleje. Det er derfor kun nogle af de største kommuner, som har lavet egentlige statistiske analyser - i nogle tilfælde med hjælp fra forskningsinstitutter. I mange af de øvrige kommuner udarbejdes huslejenormerne istedet ved et samarbejde mellem kommunen og udlejer - og lejerorganisationerne og andre sagkyndige. I kommuner, hvor der ikke er en lokal lejerorganisation, bliver der ofte ikke udarbejdet huslejenormer.

Et andet system, som parterne kan aftale for huslejeudviklingen, er en såkaldt "trinleje" (staffelmieten). Her aftales en bestemt stigningstakt

for huslejen - maksimalt over en **periode** på 10 år. Huslejen kan dog hæves yderligere, hvis det kan begrundes med uventet store stigninger i driftsudgifterne. Lejeren kan samtidigt binde sig til ikke at opsige lejligheden i op til 4 år.

I visse tilfælde kan højere kapitaludgifter for tinglyste lån bruges som begrundelse for lejestigninger. Det gælder kun for eksisterende lån (med variabel rente) eller nye lån til modernisering. Men kun hvis renteudgifterne kommer til at overstige udgifterne på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået. Hvis renteudgifterne senere falder - enten fordi renten falder eller fordi lånet er afviklet - skal forhøjelsen bortfalde. Ved køb af en ejendom kan kapitaludgifter til lån optaget til købet ikke overvæltet i huslejerne. Hvis omvendt brugsværdien af boligen forringes, kan lejerne kræve huslejen nedsat og de kan tilbageholde en del af huslejebetalingen, hvis ejendommen ikke holdes ordentligt i stand.

I Berlin har der været en særlig regulering. Frem til 1988 var det den samme regulering, som gjaldt i hele Vesttyskland før 1965. Herefter har man indledt en afviklingsperiode over 10 år, hvor man skal have samme system som i resten af landet ved periodens slutning.

Konfliktløsning.

Der findes ikke huslejenævn eller særlige boligretter i Tyskland. Hvis lejerne ikke vil anerkende begrundelserne for en huslejestigning er de henvist til at rejse et civilt søgsmål ved retten (amtsgericht). Der kræves indbetalt et gebyr til retten, som man får refunderet, hvis sagen vindes, ligesom der kan være udgifter til advokathjælp. Det er således en del vanskeligere at klage for lejerne i Tyskland end det er i Danmark.

Der er dog et særlig organ på kommunalt niveau, som tager sig af klager fra lejerne over vedligeholdelsesmangler (se nedenfor).

Lejerbeskyttelse.

Lejerne kan kun opsiges, hvis udlejerne har en såkaldt "berettiget interesse" heri. Som eksempler på en berettiget interesse er nævnt 3 forhold i lovgivningen:

- lejeren har ikke overholdt sine forpligtelser
- udlejerne vil selv bo i boligen eller bruge den til personer fra sin nærmeste familie

- udlejerens forhindres i at udnytte grunden og ejendommen på en økonomisk rimelig måde ved en fortsættelse af lejemålet. Et eksempel er sanering, eller et udlejet enfamiliehus, der skal sælges.

Et ønske fra udlejerens side om at kunne fastsætte en højere husleje er ikke en berettiget opsigelsesgrund. Der gælder særlige regler ved udstykning i ejerlejligheder (se nedenfor).

Opsigelsesfrist varierer med hvor lang tid lejerne har boet i boligen. Minimum er 3 måneder, stigende helt op til 9-12 måneder når man har boet der mere end 10 år.

Hvis lejerne nægter at anerkende opsigelsesgrunden, må udlejerens føre en proces mod ham (en såkaldt "Räumungsprozess"). Lejerne kan blive boende, indtil en sådan proces er afgjort. Der kan aftales midlertidige lejekontrakter for op til 5 år.

Vedligeholdelse og forbedring.

Det er grundlæggende udlejerens pligt at sørge for, at en udlejnings-ejendom er tilfredsstillende vedligeholdt. Bliver den ikke det, kan lejerne selv nedsætte huslejebetalingen. Lejerne kan desuden forlange erstatning, hvis der er mangler i boligen ved indgåelsen af lejekontrakten, eller hvis udlejerens venter for længe med at udbedre mangler, som lejerne har gjort ham opmærksom på.

Lejerne har desuden forskellige muligheder for at tvingeudlejerens til at oprette mangler:

- Lejerne kan selv gennemføre vedligeholdelsen og modregne det i huslejen.
- Lejerne gennemfører vedligeholdelsen og anlægger erstatningssag mod udlejerens.
- Udlejerens indklages for retten med krav om udbedring.
- Ved meget alvorlige mangler kan huslejeindbetalingerne tilbageholdes, indtil der er foretaget en udbedring.
- Klage til "Amt für Wohnungspflege", der er et offentligt organ på kommunalt niveau, som kan gennemføre tvangsvedligeholdelse. Reglerne herfor er fastsat i særlige delstatslove (Wohnungspflegegesetze).

For det man i Danmark kalder for den "indre vedligeholdelse" (maling mv. i boligen - på tysk: Schönheitsreparaturen), kan der indgås aftale om, at det er lejerne som står for denne, hvilket er almindelig praksis. Dette indebærer en pligt for lejerne til at renovere lejligheden med

bestemte mellemrum. Gør han ikke det, kan udlejerne forlange erstatning.

Lejerne kan i princippet ikke modsætte sig en ejers ønske om at gennemføre forbedringer. De kan dog modsætte sig moderniseringsforanstaltninger, hvis de kan påvise, at disse er til væsentlig ulempe for dem. Hvis parterne ikke kan blive enige om dette, må der føres retssag, hvor lejerne har bevisbyrden. Der nævnes i loven følgende eksempler på ulemper:

- gener under ombygningen - specielt hvis lejerne er gamle eller syge,
- uhensigtsmæssige ændringer, som forringer boligens brugsværdi for lejeren,
- forbedringer, som overflødiggør lejerens egne investeringer i boligen, især hvis de er godkendt af ejeren, og han ikke vil yde erstatning,
- for store huslejeforhøjelser - fx fordi standarden bliver for høj (luksus-moderniseringer).

Lejerne kan eventuelt forlange en erstatning for de ulemper, som de påføres.

En modernisering skal varsles skriftligt 2 måneder før arbejdet påbegyndes. Ejeren kan vælge at fastsætte huslejen efter moderniseringen efter 2 forskellige metoder:

1. Ved anvendelse af den offentligt fastsatte normaleje (mietenspiegel) for boliger med den nye standard.
2. Ved at forhøje huslejen med et beløb, der svarer til 11 pct. af omkostningerne ved de forbedringer, der er gennemført. Hvis der er offentlige tilskud, skal disse først fratrækkes omkostningerne. Der gives ikke huslejeforhøjelse for udgifter til opretning og vedligeholdelse.

Da den langfristede rente i Tyskland i 80'erne har ligget på ca. 7 pct., ses det, at en huslejeforhøjelse på 11 pct. af investeringerne er en ganske god forrentning for udlejerne. Med den seneste rentestigning (9-10 pct.) er vilkårene blevet relativt dårligere.

Lejerne har ret til selv at gennemføre og finansiere forbedringer i deres bolig. Hvis de ikke har indhentet ejerens tilladelse, kan de dog tvinges til at reetablere lejligheden ved fraflytning. Ejeren kan ikke sige nej til tekniske forbedringer i boligen, som forbedring af el, varme

eller vandforsyning. I disse tilfælde, og hvis ejeren har givet en skriftlig tilladelse til en forbedring, kan lejereren kræve en erstatning herfor ved fraflytning. Denne skal fastsættes ud fra den værdiforøgelse, som forbedringen har givet boligen - ikke ud fra de afholdte omkostninger.

Nedlæggelse af boliger og omdannelse til andre ejerformer.

Mulighederne for at nedlægge boliger ved nedrivning, ved at om-danne dem til erhverv eller blot lade dem stå tomme, er reguleret. Loven giver de enkelte delstater mulighed for at bestemme, at bolignedlæggelser i områder udpeget af delstaten, hvor der er særlig boligmangel, skal godkendes af kommunerne. Det er fortrinsvis i de større byer, at dette finder sted. I disse kommuner skal nedlæggelse af boliger kunne begrundes med offentlige interesser - f.eks. by-fornyelse. Hvis ejerne uden tilladelse nedlægger boliger, kan kommunerne pålægge dagbøder, indtil boligerne er genetableret, påtvinge en rydning af lokalerne eller sagsøge ejeren med krav om fængselsstraf.

Private udlejningsejendomme, der ikke er underlagt vilkårene for støttet boligbyggeri, kan frit udstykkes i ejerlejligheder.

Lejerne kan ikke siges op selv om en ejendom udstykkes. Men hvis en lejlighed sælges, kan den nye ejer sige lejereren efter 5 år med normalt varsel.

Sociale boliger kan også udstykkes, hvis de offentlig subsidierede lån udbetales. Men i så fald kan lejereren efter salg af en lejlighed først siges op efter 8 år.

Endelig gælder der særlige regler i Berlin, hvor fristen for opsigelse er **10år**.

Det er skønnet, at der i de senere år er ca. 30.000 udlejningsboliger, der

hvert år overgår til ejerstatus. Det svarer til ca. 1/3 af nybyggeriet af udlejningsboliger. Mange af de udstykkede boliger - ca. 60 pct. - bliver fortsat lejet ud. Disse boliger har ofte en husleje, som ligger over gennemsnittet.

England

Den private udlejningssektor.

De private udlejningsboliger udgør kun 9 pct. af boligbestanden i hele UK - en andel der har været kraftigt faldende i de sidste 20 år, hvilket især skyldes omdannelse til ejerboliger, men også at kommunerne har opkøbt mange boliger. Kun 6 pct. af nybyggeriet er privat udlejning. Boligerne er generelt temmeligt gamle (60 pct. før 1920).

Størsteparten af udlejerne er små private ejere (over 64 pct.). Desuden er mange boliger ejet af arbejdsgivere (22 pct.). Der er således få større professionelle udlejere på markedet.

Storbritannien - og især England - er domineret af ejerboliger. De udgør i dag små 70 pct. af bestanden, hvor der i 1970 var mindre end 50 pct.

Udviklingen i reguleringen.

England har haft huslejerregulering siden 1915 - i begyndelsen kun den ældre og billigere del af boligerne, og efter krigen alle boliger. En ny form for regulering baseret på en lejeværdiurdering blev indført i 1965. I 1980 blev reguleringen hævet for nybyggeri og gennemrenoverede boliger, og der blev åbnet op for tidsbegrænsede lejekontrakter. I 1989 blev reguleringen ophævet for nye lejekontrakter, mens kontrakter indgået før 1989 fortsat er regulerede.

Huslejefastsættelsen.

Under reguleringen har både udlejer og lejer ret til at lade huslejen vurdere af en særlig offentlig embedsmand - en såkaldt "rent officer". Huslejen fastsættes for 3 år ad gangen, bortset fra inflationstillæg. Den herved fastsatte leje - såkaldt "fair rent" - er baseret på normer udarbejdet af regeringen. De er oprindelig baseret på en vurdering af ejendommene og det afkast, de kunne give. De efterfølgende år er de opjusteret med inflationen, selv om regeringen i **80'erne** gennemførte større stigninger end inflationen. Der er således ikke tale om en markedsprisfastsættelse, og der er huslejespænd.

Reguleringen gælder kun for umøblerede lejligheder. En **måde** at omgå reguleringen har været at udleje med delvis møblering eller med forplejning (såkaldte "breakfast leases").

For nyindgåede lejemål gælder det regelsæt, der kaldes "assured tenancies". Der er ingen begrænsninger på den leje, som kan aftales, men lejerne har mulighed for at klage over urimelige huslejer (se nedenfor). Lejeren er desuden sikret mod huslejeforhøjelser i en nærmere aftalt periode (mindst 1 år).

Konfliktløsning.

For boliger under den gamle regulering er der som nævnt særlige "rent officer" til fastsættelse af huslejen. Afgørelsen kan indklages til huslejenævn ("rent tribunals"). Under de nye regler kan **husleje**-forhøjelser også indklages til disse nævn, som så skal afgøre om lejen er væsentligt højere end det lokale markedsniveau. Andre konflikter må afgøres under de normale domstole.

Lejerbeskyttelse.

Ved indførelse af det nye system i 1989 blev beskyttelsen af lejerne under den gamle regulering øget, med den begrundelse at udlejerne nu havde væsentlige incitamenter til at opsiges eksisterende lejemål. Det er således ikke muligt at opsiges disse lejere. Under de nye regler er beskyttelsen svagere (ifølge Wiktorin 1993).

I 1980 blev indført mulighed for tidsbegrænsede lejeaftaler på fra 1 til 5 år. I 1989 nedsattes minimumsperioden til 6 måneder.

Vedligeholdelse og forbedring.

Hverken under den gamle regulering eller under de nye regler er der fastsat nogen sammenhæng mellem husleje og udgifter til forbedring eller vedligeholdelse.

Omdannelse til andre ejerformer.

Det har i alle årene været muligt at omdanne private udlejningsboliger til ejerlejligheder.

Holland

Den private udlejningssektor.

Sektoren udgør 19 pct. af boligmassen og er gået meget tilbage siden krigen. Boligerne er relativt gamle. 40 pct. af boligerne mangler centralvarme, men kun få er uden bad.

Især den ældre og dårligere del af boligerne ejes af små private ejere. Den nyeste tredjedel af bestanden ejes fortrinsvis af institutionelle investorer. Der er blevet givet direkte subsidier til nybyggeri af private udlejningsboliger siden 1968. I perioder har det private udlejningsbyggeri oversteget det almennyttige.

Holland har en meget stor almennyttig boligsektor (36 pct.) og en relativt lille ejerboligsektor (45 pct.).

Udviklingen i reguleringen.

I en ny lejelovgivning lige efter krigen blev huslejen fastfrosset på 1940 niveauet. Huslejeforhøjelser blev senere gennemført efter centralt fastsatte retningslinier, men loven blev først ophævet i 1969. Herefter blev indført et nyt system med vurdering af boligernes kvalitet efter objektive kriterier. I 1979 blev dette suppleret med, at regeringen skulle foreskrive årlige stigninger i huslejeniveauet for eksisterende lejemål.

Huslejefastsættelsen.

Huslejen i nye lejemål kan i princippet frit aftales, men lejerne kan kræve, at huslejen skal ligge under en "lejeværdi". Denne værdi er summen af en basisleje, som bestemmes af et pointsystem, og de afholdte driftsudgifter. Systemet giver point for boligernes størrelse, kvalitet og beliggenhed. Pointsystemet er udarbejdet på grundlag af huslejerne i den almennyttige sektor og afspejler derfor denne sektors prisniveau (ligesom i Sverige).

I eksisterende lejemål kan huslejen hæves en gang om året og normalt kun med den procentsats, som er fastsat af regeringen.

Der er i praksis ikke nogen regulering for de nyeste og dyreste boliger.

Konfliktløsning.

Uenighed om huslejen afgøres af 63 særlige regionale huslejekommissioner. Der er en formand udpeget af regeringen, som ikke nødvendigvis er jurist. De to øvrige medlemmer repræsenterer organisationerne, men udpeges af det der svarer til amtsrådene. Kommissionernes afgørelser kan appelleres til de almindelige domstole.

Der kan af udlejer eller lejer kun rejses en sag om året for en bestemt bolig. Der betales et gebyr.

Lejerbeskyttelse.

Holland har en meget stærk lejerbeskyttelse. Lejerne kan kun opsiges hvis ejeren eller hans familie vil overtage boligen, hvis lejerne ikke vil acceptere en huslejestigning eller ikke betaler lejen, eller hvis ejendommen skal renoveres. Der skal desuden skaffes genhusning til lejerne i første og sidste tilfælde.

Det er kun med få undtagelser muligt at aftale tidsbegrænsede lejemål.

Vedligeholdelse og forbedring.

Hvis udlejer ikke foretager en tilstrækkelig vedligeholdelse kan lejerne afvise huslejeforhøjelser, indtil manglerne er afhjulpet. Udlejerne skal i så fald gå til huslejekommissionen og få medhold, før han kan hæve huslejen.

Vedligeholdelsesudgifter giver ikke ret til huslejeforhøjelser. Indtil 1992 var der regler for, hvor meget huslejen kunne hæves efter en forbedring eller samlet renovering. Nu er det principielt til forhandling mellem parterne, men den samlede leje må dog ikke overstige 6 pct. af summen af ejendomsværdien før forbedringen og investeringen.

Omdannelse til andre ejerformer.

(oplysninger mangler)

Frankrig

Den private udlejningssektor.

De private udlejningsboliger udgør ca. 20 pct. af den franske boligmasse. Det er fortrinsvis ældre boliger i byerne, og mange af dem har en dårlig standard (35 pct. med installationsmangler). Der er sket et kraftigt fald i antallet af private udlejningsboliger igennem de sidste 20 år, på trods af at de udgør ca. 8 pct. af nybyggeriet. Hovedårsagen er omdannelse til ejerlejligheder.

Ejerboligerne udgør 54 pct. af boligmarkedet og den almennyttige sektor 17 pct.

Udviklingen i reguleringen.

Efter krigen indførtes i 1948 en regulering, hvor huslejen fastsattes efter fastlagte kriterier (størrelse og kvalitet), og blev forhøjet hver af de efterfølgende år efter retningslinier fastlagt af regeringen. Reguleringen blev gradvist afviklet gennem 60'erne og 70'erne, hvor også en stor del af boligerne blev til ejerlejligheder. Der var i 1982 fortsat 14 pct. af boligerne, som var under den gamle regulering fra 1948. De øvrige boliger havde principielt fri lejefastsættelse, men der var et loft fastsat efter markedspriser. Der var en meget dårlig lejerbeskyttelse.

I 1982 blev indført en bedre lejerbeskyttelse, og der blev indført begrænsninger på huslejestigningerne. I 1986 ændrede en ny regering igen reglerne, således at lejerbeskyttelsen bortfaldt, og der blev fri lejefastsættelse ved nye lejeaftaler. Ændringen medførte store huslejestigninger (50 - 180 pct. ifølge Boelhouver m.fl.), hvorfor loven igen blev strammet i 1989, hvor der indførtes mulighed for, at regionerne kunne vælge at indføre en regulering.

Huslejefastsættelsen.

12 pct. af boligerne er fortsat reguleret efter reglerne fra 1948-loven, med statsligt fastsatte huslejeforhøjelser.

For de øvrige boliger gælder følgende regler: For nybyggede boliger og for nyetablerede boliger med moderne standard i ældre bygninger er der fri lejefastsættelse. Ved gendulejning af de øvrige boliger kan man frit aftale lejen, men denne må ikke overstige lejen for andre lignende boliger i det lokale område. I uopsagte lejemål kan huslejen hæves en gang årligt, og huslejen må ikke stige mere end byggeomkostningerne. Regeringen kan derudover fastsætte en lavere stignings-

takt for bestemte områder, hvis de finder at huslejerne stiger for meget. Dette er således sket for Paris i begyndelsen af 90'erne.

Da lejerbeskyttelsen er dårlig (se nedenfor) kan reguleringen imidlertid relativt let omgås.

Konfliktløsning.

Konflikter om huslejen kan bringes til voldgift hos en kommission (det fremgår ikke helt klart på hvilket geografisk niveau). Kommissionen kan kun mægle og kræver betaling for sin medvirken. Den består ikke af jurister, men af repræsentanter for det offentlige og organisationer.

Hvis der ikke opnås enighed mellem parterne, må sagen gå til domstolene, men kun relativt få sager kommer så langt (Wiktorin 1993).

Andre konflikter om opsigelse mv. bringes direkte til domstolene.

Lejerbeskyttelse.

I princippet kan der kun indgås tidsbegrænsede lejekontrakter. Ved indflytning indgås en lejekontrakt for mindst 3 år for private udlejere og mindst 6 år for selskaber. Derefter kan aftalen fornyes hvert tredje år. I kontraktperioderne kan lejerne ikke opsiges, bortset fra ved misrøgt af lejeaftalen. Ved lejeaftalens udløb skal udlejer desuden give en begrundelse for hvorfor aftalen ikke kan fornyes. Det skal enten være at ejeren selv vil bruge boligen, at han vil sælge den eller andre såkaldte legitime og væsentlige årsager. Lejere under 1948 loven skal tilbydes genhusning ved opsigelse.

Vedligeholdelse og forbedring.

Den foreliggende litteratur siger ikke noget præcist, om hvilke husleje-forhøjelser der kan gennemføres ved renovering af boligerne.

Omdannelse til andre ejerformer.

Der er frie muligheder for at udstykke til ejerlejligheder. For boliger under 1948-loven skal foretages genhusning, hvis lejerne opsiges.

Litteratur:

Flere lande

Hansen K E og H Skifter Andersen 1993: Strategier for regulering af bolig- og byfornyelsen i Norden, SBI meddelelse 99, Statens Byggeforskningsinstitut.

Nordisk Ministerråd 1993: Boendeförhållanden i Norden, Arbejdsrapport 1993;588.

Wiktorin M 1993: An international comparison of rent setting and conflict resolution, Statens Institut för Byggnadsforskning, Gävle.

Boverket 1993: Svensk bostadsmarknad i internationell belysning, rapport 1993:2, Karlskrona.

Ministry of Housing in the Netherlands 1991: Statistics on Housing in the European Community, The Hague.

Pfeiffer U og A Dübel 1994: Private rental Housing in the EU, oplæg til 6th meeting of European Ministers of Housing, Empirica, Bonn.

Oxley M J and J E Smith 1993: Private Rented Housing in the European Community, De Montfort University, Milton Keynes.

Boelhouwer P og H van der Heijden 1992: Housings Systems in Europe: Part I, OTB Research Institute, Delft.

Harloe M 1985: Private rented housing in the United States and Europe, Croom Helm, London.

Sverige

Bengtson B 1992: Hyra och bruksvärde - om hyrespolitikens intentioner, Statens Institut för Byggnadsforskning, Gävle.

Palm B-O, Wevle A og Wiktorin A 1992: Konfliktlösningen - utvärdering af bruksvärdehyressystemet, Statens Institut för Byggnadsforskning, Gävle.

Norge

Norges Offentlige Utredninger 1993: Lov om husleieavtaler, NOU 1993:4.

Husleieloven, endret ved lov 14 febr. 1969 nr 10.

Lov om husleiregulering mv., endret ved lov av 13. maj 1988, nr. 25

Lov om eierseksjoner, endret ved lov av 20. juni 1991 nr 40.

Finland

Miemois K. J. 1990: Reguleringar på den finska bostadsmarknaden, paper til NBS conference i **Gävle** 1990.

Bengs C. og H A Loikkanen 1991: The Finnish Housing Market: Structure, Institutions and Policy Issues, i **Hårsman** B. og J M Quigley: Housing Markets and Institutions, Kluwer, London.

Matti N 1989: Bostad, politik och marknad - en jämförande studie av bostadspolitiken i efterkrigstidens Sverige och Finland, Nordiska Institutet för Samhällsplanering.

Regeringens Proposition til Riksdagen, RP nr. 105, 1990

Regeringens Proposition til Riksdagen, RP nr. 166, 1991

Regeringens Proposition til Riksdagen, RP nr. 87, 1992

Tyskland

Skifter Andersen H, A Munk og K E Hansen 1992: Boligpolitik, byfornyelse og socialt boligbyggeri i Tyskland, SBI-meddelelse 94, Statens Byggeforskningsinstitut.

England

Swärd K 1993: Bostäder, hushåll och bostadspolitik i Storbritannien 1965-1990, rapport SB:73, Statens Institut för Byggnadsforskning, Gävle.

Gibb K 1990: The Private Renting Problem, Discussion Paper 30, centre for HOusing Research, Glasgow University.

Allen J og L McDowell 1989: Landlords and property - Social Relations in the Private Rented Sector, Cambridge University Press.

Joseph Rowntree Foundation 1995: The supply of privately rented housing, Housing Research 139, York

Afkastet af Investeringer i private udlejningsejendomme - under huslejeregulering og ved afvikling af reguleringen. Hans Skifter Andersen, SBI, 22. marts 1995.

1. Indledning og sammenfatning

I dette notat er foretaget forskellige beregninger af afkastet af investeringer i private udlejningsejendomme. Først er beregnet et afkast for perioden 1977-1994. Som grundlag for fastsættelse af en kalkulationsrente er desuden beregnet, hvilket afkast man kunne have opnået ved gennem perioden at placere tilsvarende midler i obligationer. Der foretages en analyse af, hvilke faktorer der har haft indflydelse på afkastet i perioden.

Derefter belyses det fremtidige afkast ved en fortsættelse af reguleringen, herunder afkastet ved investeringer i forbedringer. Endelig beregnes et skøn for det gennemsnitlige huslejeniveau ved en ophævelse af reguleringen, de ejendomsprisstigninger, der kan forventes som følge heraf, og de øgede skatteindtægter.

Beregningerne af afkastet 1977-94 er baseret på en investeringsmodel, som tidligere er blevet udviklet af SBI. I modellen indgår investeringer, indtægter og udgifter for en gennemsnitlig privat udlejningsejendom i perioden, herunder investeringer i forbedringer. Beregningerne i grundeksemplet viser, at investeringerne har givet en negativ kapitalværdi for selskaber med en **skattepct.** på 40, mens den for private personer med en **skattepct.** på 68 har været positiv. Den interne rente efter skat er for selskaber beregnet til 9,0 pct. og for private personer til 8,8.

Dette resultat er især følsomt overfor forudsætningerne vedrørende prisstigningerne på private udlejningsejendomme og vedrørende det i loven fastsatte kapitalafkast. Begge disse forudsætninger er baseret på statistiske data. De mere arbitrært fastsatte forudsætninger, som f.eks. andelen af egenkapital i ejendommene ved periodens start, har mindre betydning for resultatet af beregningerne.

Udviklingen i ejendomspriserne - og dermed afkastet - er en følge af 3 faktorer: 1. den faldende rente, 2. gennemførte forbedringer af ejendommene og 3. ændrede forventninger til det fremtidige afkast. Rentevækningen skønnes at have betydet en forøgelse af priserne i perioden 1977-94 med små 1000 kr. pr. m², mens forbedringer i perioden er beregnet at have en værdi på ca. 400 kr. pr. m². Analysen viser desuden, at priserne allerede i 1977 var dobbelt så høje som den tilbagediskonterede værdi af det fremtidige formelle afkast under reguleringen. Allerede på dette tidspunkt var der således indbyggede forventninger om et større afkast. Disse forventninger øgedes især frem til 1990 men er faldet i de seneste år. De øgede forventninger svarer til små 500 kr. pr. m².

En analyse af de forskellige faktorerers betydning for afkastet viser, at næstefter størrelsen af det formelle afkast, så har rentefaldet haft den største betydning efterfulgt af prisstigninger som følge af ændrede forventninger. Også underskuddet på vedligeholdelsen har haft en relativ stor - negativ - betydning for afkastet, mens forbedringsaktiviteten har haft en mindre og positiv.

Hvis der kommer en klar politisk udmelding om, at huslejereguleringen fortsættes i en uoverskuelig fremtid, er det ikke sandsynligt, at priserne på udlejningsejendomme fortsat vil stige - det er snarere sandsynligt at de vil falde. I så fald vil afkastet være begrænset til det, der fremkommer ved den løbende drift og ved investeringer i forbedringer. Det løbende afkast kan, efter de nye revisioner i lejelovgivningen, beregnes til at være 86 kr. pr. m² eller 3,6 pct. af den aktuelle gennemsnitlige salgsværdi. Investeringer i forbedringer giver for selskaber et afkast på små 12 pct. efter skat ved installationsforbedringer og lidt over 6 pct. ved andre forbedringer. For private ejere er den interne rente ved disse investeringer beregnet til hhv. 12 og 3 pct. Selv ved en ret omfattende forbedringsaktivitet vil det samlede afkast af ejendommene dog ikke kunne give en normal forrentning af den investerede kapital i ejendommene.

Ved en ophævelse af reguleringen vil huslejeniveauet kunne forventes at stige til et niveau, der er bestemt af konkurrencen med de øvrige boligformer og af huslejeniveauet i nybyggeriet. Ved beregning af dette markedsniveau tages udgangspunkt i de økonomiske vilkår ved køb af ejerlejligheder. Det antages at huslejerne vil stige til et niveau, hvor den kapitaliserede værdi af de fremtidige huslejebetalinger svarer til den kapitaliserede værdi af de fremtidige boligomkostninger ved køb af en tilsvarende ejerlejlighed. Med udgangspunkt i den gennemsnitlige købspris pr. m² for ejerlejligheder kan således beregnes et gennemsnitligt huslejeniveau på 450 kr. pr. m². Der kan fremføres forskellige argumenter for, at dette niveau er enten for højt eller for lavt. På den ene side har ejerlejlighederne generelt en højere kvalitet end de private udlejningsboliger, på den anden side kan man forvente at priserne på ejerlejligheder - med det nuværende relativt lave prisniveau - vil påvirkes opad, når huslejerne stiger. Desuden kan likviditetsproblemer hos boligtagere betyde, at de foretrækker at betale relativt mere for en lejebolig fremfor en ejerlejlighed, der kræver en udbetaling og en højere startboligudgift.

Det beregnede huslejeniveau indebærer en gennemsnitlig huslestigning på 25 pct. i forhold til det nuværende niveau. Det kan dog forventes, at huslejerne ikke vil stige så meget i de nyere boliger og i de mindre byer i provinsen, mens der vil komme væsentligt større stigninger i ældre boliger med god standard og i hovedstadsområdet.

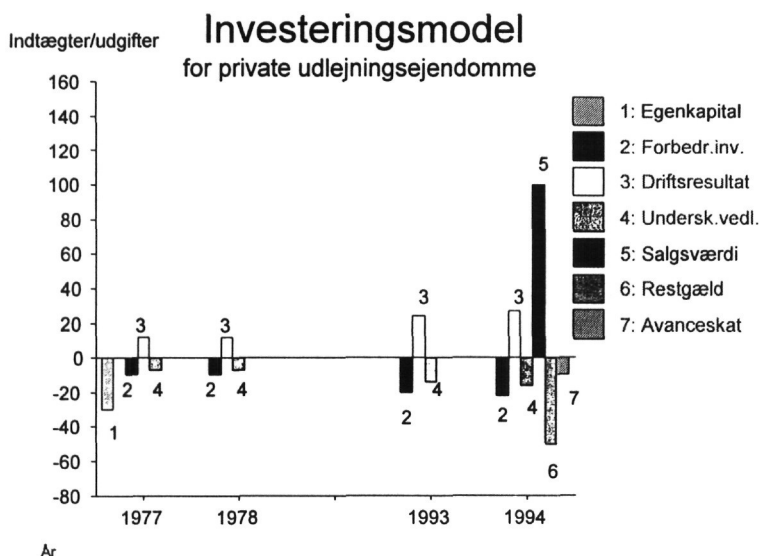
Med udgangspunkt i det skønnede huslejeniveau beregnes dernæst den tilsvarende gennemsnitlige salgsværdi af ejendommene, som den kapitaliserede værdi af de forventede fremtidige nettoindtægter. Denne salgsværdi beregnes til ca. 4.100 kr. pr. m², hvilket er en stigning på 71 pct. i forhold til det nuværende prisniveau. Efter ejendomsavanceskat kan udlejerne forvente en kapitalgevinst på ca. 1.000 kr. pr. m², svarende til 21 mia. kr. for alle udlejningsejendomme med tre eller flere boliger under reguleringen. Staten vil opnå en samlet kapitalgevinstskat på 14 mia. kr. og en øget årlig indkomstskat på 1 mia.

2. Beregning af afkastet af investeringer i private udlejningsejendomme 1977-94

Investeringsmodellen

Beregningen af afkastet af investeringer i private udlejningsejendomme 1977-94 er baseret på en investeringsmodel for en gennemsnitlig ejendom under huslejeregulering. Denne model er en forbedret og opdateret udgave af en model, som SBI tidligere har anvendt (se Skifter Andersen m fl. 1990).

Investeringsmodellens hovedprincip er vist i figur 1.



Figur 1. Investeringsmodel

Ved periodens start i 1977 investeres en egenkapital lig ejendommens kontante salgsværdi minus kontantværdien af belåningen af

ejendommen. Dette og de følgende år til og med 1994 investeres desuden en egenkapital i forbindelse med forbedringer. I 1977 og hvert af de følgende år opnås en indtægt svarende til det økonomiske resultat efter skat på **ejendommen. Dette** skyldes dels et driftsresultat (efter betaling af ydelser på lån) og dels forskellen mellem hensættelser og udgifter til vedligeholdelse. Ved periodens slutning opgøres egenkapitalen som er den kontante salgspris minus kursværdien af restgælden og minus eventuel ejendomsavanceskat.

Investeringsens **kapitalværdi** beregnes herefter som:

- Salgsværdi **1994 tilbagediskonteret** til 1977
- Kursværdien af restgælden i 1994 tilbagediskonteret til 1977
- Ejendomsavanceskat tilbagediskonteret til 1977
- + De tilbagediskonterede værdier af de årlige nettooverskud efter skat
- Egenkapital 1977
- Tilbagediskonteret værdi til 1977 af egenfinansiering af forbedringer

Den interne rente for investeringerne beregnes herefter som den kalkulationsrente der giver kapitalværdien 0. Alle talstørrelser i modellen opgøres i kr. pr. m².

De detaljerede forudsætninger for modellen er nærmere beskrevet i Bilag 1. Her skal nævnes nogle hovedforudsætninger.

Det er vigtigt at forbedringsaktiviteten inddrages i modellen, fordi værdien af ejendommen ved periodens slutning er et resultat af både prisstigninger og forbedringer. Størrelsesordenen af de løbende forbedringer beregnes med udgangspunkt i SBIs undersøgelse i 1991-92 af forbedringsinvesteringerne i private udlejningsejendomme, samt udviklingen i realkreditinstitutternes og Grundejerns Investeringsfonds udlån til forbedring og ombygning i de enkelte år. Det antages at 64 pct. af forbedringerne de enkelte år er finansieret med lån fra hhv. realkreditinstitutter og Grundejerns Investeringsfond med rente og løbetid svarende til forholdene det pågældende år.

Det årlige **nettooverskud efter skat** på ejendommen bliver beregnet som:

- primært driftsresultat
- underskud på vedligeholdelsen (udgifter minus hensættelser)
- ydelser på lån
- skat.

Det forudsættes at de årlige driftsudgifter på ejendommen er lig de tilsvarende fastsatte udgifter i den omkostningsbestemte husleje. Der er desuden regnet med, at de afholdte udgifter til fornyelse af installationer svarer til hensættelserne til fornyelse, bortset fra de øgede henlæggelser, som fremkommer ved forbedring af installationer. Det årlige **primære driftsresultat** beregnes derfor ved:

kapitalafkastet (7 pct. af vurderingen i 1973)

- + forrentning af beboerindskud og andre likvide midler
- + huslejeforhøjelser ved forbedringer - forbedringsindtægt
- + øgede henlæggelser til fornyelser som følge af forbedring af installationer

Underskud på vedligeholdelsen er årets hensættelser til vedligeholdelse minus årets udgifter.

Ydelser på lån består af dels ydelser på de lån, som var i ejendommen ved periodens start, og dels ydelserne på lån optaget i forbindelse med de årlige forbedringer.

Ved beregning af skatten tages hensyn til, at man ikke altid kan fratrække udgifterne til vedligeholdelse. Desuden indregnes afskrivninger på installationer og renteudgifter. Den **skattepligtige indkomst** beregnes derfor ud fra:

primært driftsresultat

- underskud på vedligeholdelse
- + andel af vedligeholdelsesudgifter, der ikke kan fradrages
- afskrivninger på installationer
- renteudgifter

I bilag 2 er beregnet, hvilken alternativ forrentning efter skat investorerne ville kunne opnå ved at investere de samme midler i obligationer over det samme tidsrum. Den her beregnede interne rente efter skat er i tabel 1. anvendt som kalkulationsrente for beregning af kapitalværdien ved investeringer i private udlejningsejendomme i perioden 1977-94. Kapitalværdien er beregnet ved en **skattepct.** på hhv. 40 pct. og 68 pct.

Tabel 1. Beregnet kapitalværdi af investeringer i private udlejnings-ejendomme 1997-94 for investorer med skatteprocenter på hhv. 40 og 68 pct., samt den beregnede interne rente.

	Selskaber	Private ejere
Skatteprocent	40	68
Kalkulationsrente efter skat, pct.	12,6	8,1
	- kr. pr. m ² -	
Salgspris tilbagedisk.	321	643
- Kursværdi restgæld tilbagedisk.	64	127
+ Værdi af indtægt. - udgifter, tilbagedisk.	-9	-33
- Investeret egenkapital 1977	349	349
- Investeret egenkapital i forb., tilbagedisk.	63	87
= Beregnet kapitalværdi	-164	47
Intern rente	9,03%	8,81%

Det ses af tabellen, at udbyttet af investeringerne har været forskellig for selskaber mv. der har haft en **skattepct.** på 40 pct., og private ejere, hvor der er regnet med en marginalsat på 68 pct. Selskaberne har haft en negativ kapitalværdi af investeringen, sammenlignet med obligationskøb, mens de private ejere har haft en positiv kapitalværdi. Man kan sige, at denne forskel især skyldes, at de private udlejere har haft større udbytte end selskaberne af, at kapitalgevinsterne har været skattefrie.

Den beregnede interne rente efter skat af investeringen er beregnet nederst i tabel 1. Det ses at den interne rente er næsten ens for de to ejergrupper, selv om deres kalkulationsrente er forskellig.

Det beregnede afkasts følsomhed overfor de gjorte forudsætninger

Den gennemførte beregning af afkastet er naturligvis følsom overfor de forudsætninger, som er sat ind i modellen. Disse forudsætninger er mere eller mindre godt funderede i imperiske data.

I tabel 2 er belyst resultaternes følsomhed ved at beregne den relative **ændring** i kapitalværdi og rente, der følger af en isoleret ændring på 10 pct. af værdien af de gjorte forudsætninger. Det drejer sig om følgende forudsætninger:

- prisudviklingen på udlejningsejendomme 1977-94
- andelen af salgsværdien i 1977 som er egenkapital
- omfanget af forbedringsinvesteringer 1977-94
- størrelsen af det løbende kapitalafkast
- forrentningen af likvide midler
- hvor stor en del af forbedringerne der kan give øgede henlæggelser til fornyelse

- henlæggelsernes størrelse i pct. af disse forbedringsinvesteringer
- de øgede skattemæssige afskrivninger på installationer, som følge af forbedringerne, målt i pct. af henlæggelserne
- nedsættelsen af huslejeforhøjelsen ved forbedringer, som følge af forskellige fradrag i pct.

Tabel 2. Ændringerne i kapitalværdi og intern rente ved en 10 pct. s forøgelse af udgangsværdierne for de gjorte forudsætninger.

Forudsætning	Udgangsværdi	Skattepct. 40		Skattepct. 68	
		Ændr.ka-pitalværdi	Ændring int.rente	Ændr.ka-pitalværdi	Ændring int.rente
		kr/m ²	pct. point	kr/m ²	pct. point
Pristigning 1977-94	246%	32	0,84	64	0,85
Andel egenkapital 1977	50%	1	0,13	-6	-0,1
Forbedringsinvesteringer, Kr/m ²	497	-9	-0,09	-11	-0,17
Kapitalafkast Kr/m ²	54	26	0,54	16	0,28
Forrentning af likvide midler (1987)	18,5%	8	0,17	6	0,09
Del af forbedr., som giver henlægg.	50%	3	0,05	5	0,08
Henlæggelsesprocent i gns	10%	3	0,05	5	0,08
Andel af henl. der kan fradr. i skat	90%	2	0,04	4	0,07
Andel af vedl.udg. uden fradrag	20%	-3	-0,06	-6	-0,1
Frdrag i forb. forhøjelse	20%	-2	-0,04	-1	0

Det ses af tabellen, at det beregnede afkast især er følsomt overfor ændringer i forudsætningerne vedrørende prisstigningerne på udlejningsejendomme og vedrørende kapitalafkastets størrelse. Skønnet for prisudviklingen er baseret på Told- og skattestyrelsens salgsstatistikker, som er relativ usikker for store boligejendomme, fordi de solgte ejendomme er meget forskellige og der kun omsættes få af dem. Over så lang en årrække er usikkerheden på tallene formentlig dog ikke over 10 pct.

Kapitalafkastet er baseret på en undersøgelse af Boligministeriet i 1988 (Boligministeriet 1989). Undersøgelsen var ikke repræsentativ, men også her må man formode, at den anvendte forudsætning ligger inden for 10 pct. fra virkeligheden.

Der er et større element af skøn i forudsætningerne vedrørende forbedringsinvesteringernes størrelse, men det ses af tabellen at denne forudsætning har relativt mindre betydning for resultatet. Også forud-

sætningen vedrørende de renteindtægter som opnås som følge af likvide midler i ejendommen spiller en relativt lille rolle.

Der er stor usikkerhed på de øvrige mere arbitrært valgte forudsætninger, hvorfor det har stor betydning om ændringer i disse påvirker resultatet. Disse forudsætninger spiller imidlertid kun en mindre rolle. Det gælder også forudsætningen om egenkapitalen ved periodens start i 1977. Antages det f.eks. at egenkapitalen kun var 20 pct., istedetfor 50, så vil den interne rente stige med små 0.4 procentpoint for selskaberne, men falde med 0.3 procentpoint for de private ejere.

Faktorer som har bestemt afkastet på private udlejningsejendomme 1977-94

Der er en række forskellige faktorer, som har haft en afgørende indflydelse på afkastet i den betragtede periode. Det er:

- størrelsen af det i lovgivningen fastlagte kapitalafkast
- ændringer i renteniveauet
- prisstigninger på udlejningsejendomme
- omfanget af forbedringer

Det fastlagte kapitalafkast har udgjort et fast beløb i alle årene, beregnet som 7 pct. af vurderingen i 1973. Dette betyder, at afkastet er faldet i faste kr. til næsten en tredjedel i perioden. Det reelle afkast af ejendommene har imidlertid ikke været helt lig det formelle afkast af flere grunde (jvnf. Kommisionenes bilag A72).

Faldet i renteniveauet gennem perioden har haft flere virkninger. For det første har det påvirket prisudviklingen på fast ejendom i opadgående retning, og for det andet har det betydet en kursstigning på lån optaget i ejendommene.

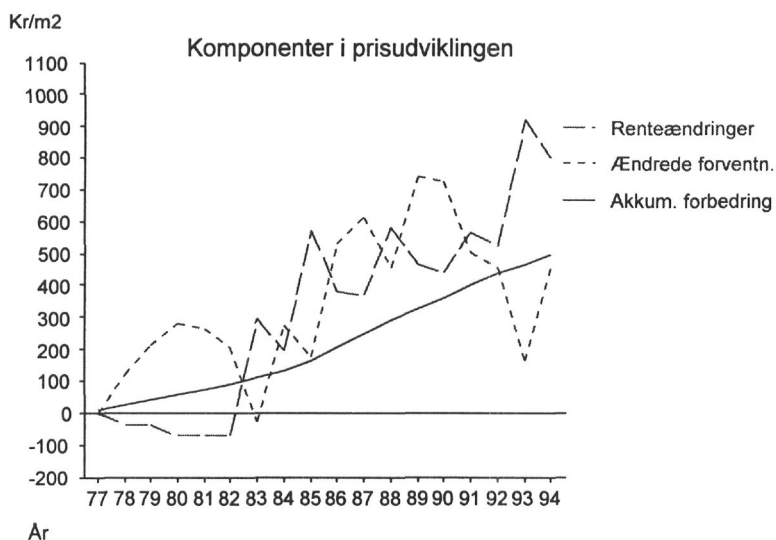
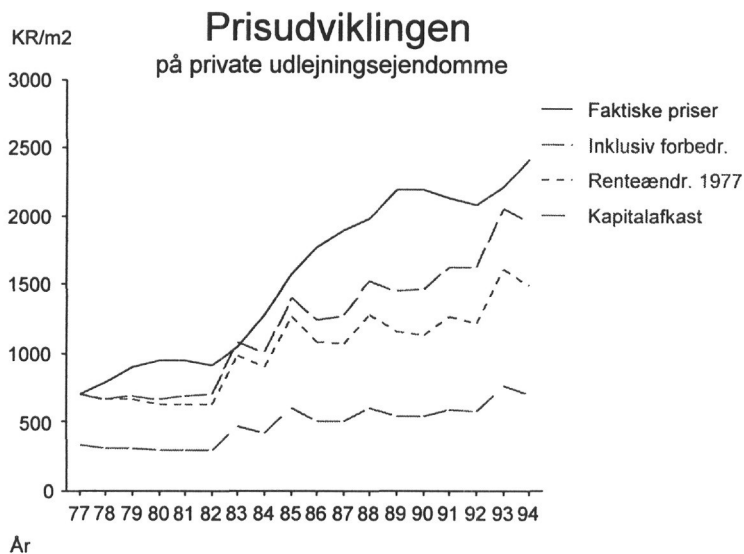
Prisstigningerne på udlejningsejendomme har som tidligere nævnt haft en afgørende betydning for det beregnede afkast. Disse prisstigninger kan imidlertid henføres til forskellige faktorer. Det er:

- kapitalværdien af det i loven fastsatte kapitalafkast
- forventninger til det fremtidige reelle afkast
- renteændringer
- forbedringer af ejendommene

Ved et givent afkast på en ejendom vil prisen afhænge af den anvendte kalkulationsrente, som igen er præget af det aktuelle renteniveau. Antages det, at kalkulationsrenten for investorerne har været lig den aktuelle obligationsrente i de enkelte år (dvs. ingen risiko-

præmie), kan man beregne de prisstigninger på gennemsnits-ejendommen i modellen, der skyldes renteændringer. Dette er naturligvis en forenkling, idet man ikke helt kan antage, at investorerne forventer at den aktuelle rente også vil være gældende fremover.

I figur 2, øverst, er prisstigningerne 1977-94 opdelt på de nævnte faktorer. Der er for det første beregnet den pris, som vores gennemsnitsejendom skulle sælges for, hvis man kun forventede at få det fastsatte kapitalafkast. I 1977 er den beregnet til 330 kr/m². Denne pris ændres med ændringer i den aktuelle rente.



Figur 2. Prisudviklingen på private udlejningsejendomme opdelt på forskellige komponenter og udviklingen i de enkelte komponenter.

Den aktuelle pris i 1977 var imidlertid ca. 700 kr/m². Den ca. 370 kr/m² højere pris må således skyldes, dels at der reelt var et større afkast end det fastsatte, dels at investorerne forventede et større afkast af

ejendommene i fremtiden. Dette kan i en vis udstrækning skyldes ændringer i jordpriserne, som følge af at de pågældende grunde ville kunne opnå et større afkast ved anden anvendelse, f.eks., til erhverv.

I figuren, øverst, er som den anden kurve vist udviklingen i 1977-prisen, hvis man forudsatte, at investorerne havde uændrede forventninger over tid, men at deres kalkulationsrente ændredes med markedsrenten. Den tredje kurve er fremkommet ved, at der til "1977-prisen" er lagt de ovenfor anvendte skøn for akkumulerede forbedringsinvesteringer. Endelig er vist den faktiske prisudvikling i perioden.

Den nederste del af figuren viser udviklingen i de forskellige komponenter af prisdannelsen: forbedringsinvesteringerne, renteudviklingens ændring af 1977-prisen og endelig den sidste komponent, der skyldes ændringer i forventningene. Den sidste komponent fremkommer som forskellen mellem den faktiske prisudvikling og de prisændringer der kan tillægges renteudviklingen og forbedringsinvesteringerne.

Det ses, at rentefaldet efter 1982 må have medført ret store stigninger i priserne - især i 1982-85 og 1992-93. Prisstigninger som følge af ændringer i forventningerne til det fremtidige afkast er især sket i 1977-81 og 1983-89, mens der har været svækkede forventninger i 1981-83 og 1989-93.

De forskellige faktorerets betydning for det beregnede faktiske afkast 1977-94 kan belyses, ved at ændre nogle af forudsætningerne i modellen og beregne ændringerne i kapitalværdi og intern rente. De faktorer vi vil undersøge: kapitalafkastet, underskuddet på vedligeholdelseskontoen, forbedringsinvesteringerne, renteudviklingen og de prisstigninger, der skyldes ændrede forventninger. Der gøres succesivt følgende ændringer i modellen, hvorefter ændringerne i kapitalværdier og intern rente i forhold til udgangseksemplet beregnes:

- **kapitalafkastet:** Dette sættes lig nul
- **underskuddet på vedligeholdelsesudgifterne:** Hensættelserne sættes lig med udgifterne
- **forbedringsinvesteringerne:** Forbedringsinvesteringerne og lån hertil sættes lig 0 i alle årene, summen af forbedringsinvesteringerne fratrækkes i salgsværdien
- **renten:** Renten i alle årene sættes lig 1977-renten. Prisstigningen reduceres med den "rentebestemte" del af prisstigningen. Kursværdien af lånene i 1994 ændres svarende til den nye rente. Kalkulationsrenten ændres således, at den svarer til afkastet af ob-

- ligationer efter skat ved samme rente i alle årene, hhv. 6,5% og 11,8% ved **skattepct.** på 68 pct. og 40 pct.
- **"forventningsprisstigninger"**: Prisen i 1994 reduceres med den "forventningsbestemte" del af prisstigningerne

De herved beregnede ændringer i kapitalværdi og intern rente fremgår af tabel 3.

Tabel 3. Forskellige faktoreres betydning for kapitalværdi og intern rente.

	Selskaber			Private ejere		
	Ændringer i			Ændringer i		
	kapitalværdi	int. rente		kapitalværdi	int. rente	
	Kr./m ²	pct. point		Kr./m ²	pct. point	
Intet formelt afkast	-255	-4,53		-174	-2,57	
Intet tab på Vedligeholdelse	48	1,03		35	0,55	
Ingen forbedringer	-21	-0,66		-46	-0,67	
Uændret rente (18 pct.)	-94	-3,52		-125	-3,53	
Uændrede forventninger	-60	-1,87		-120	-1,92	

Som det fremgår af tabellen har de forskellige faktorer ikke helt samme betydning for private ejere med en **skattepct.** på 68 som på selskaber med en skat på 40 pct.

Kapitalafkastet har størst værdi for selskaberne, hvor kapitalværdien af investeringen ville falde med 255 kr/m² og den interne rente med 4,5 pct., hvis kapitalafkastet ikke havde været der. Virkningen er kun halvt så stor for de private ejere. Det ses også, at det derudover især er renteudviklingen, som har haft betydning for afkastet hos begge typer af investorer, mens de øvrige prisstigninger som følge af øgede forventninger ikke har haft hel så afgørende betydning.

Forbedringsinvesteringerne har medvirket til en forøgelse af afkastet, med en forøgelse af den interne rente på ca 0.7 pct. Det har omvendt reduceret afkastet, at hensættelserne til vedligeholdelse ikke har kunnet dække udgifterne, svarende til en reduction af den interne rente med hhv. 1 og 0.6 pct. for selskaber og private ejere.

3. Det fremtidige afkast på investeringer i private udlejningsejendomme med og uden regulering

Det fremtidige afkast på investeringer i private udlejningsejendomme vil afhænge meget af, hvilke ændringer der sker i huslejereguleringen. I det følgende vil vi først se på, hvilket afkast der kan forventes ved en uændret regulering. Dernæst beregnes nogle skøn for, hvad huslejen

vil kunne blive på et frit boligmarked, hvilke prisstigninger dette vil medføre, og hvilke gevinster der herved tilfalder private udlejere.

Det fremtidige afkast ved uændret regulering

Som tidligere vist skyldes de hidtige prisstigninger på udlejningsejendomme forbedringer, renteændringer, samt forventninger om et fremtidigt større afkast på ejendommene. Hvis der kommer en klar politisk afgørelse, som fastlægger, at reguleringen skal fortsætte uændret, er det ikke sandsynligt, at prisstigningerne vil fortsætte (ved uændret rente), men måske at de tværtimod vil falde.

Afkastet for ejendomme med omkostningsbestemt husleje vil hermed være begrænset til det fastsatte kapitalafkast plus forrentning af likvide midler. Sidstnævnte vil måske blive en smule større end hidtil, fordi hensættelserne til vedligeholdelse er øget væsentligt. I forbindelse med den sidste ændring af reguleringen er kapitalafkastet desuden blevet øget svarende til en tredjedel af de tidligere henlæggelser til fornyelse af installationer. I betragtning af, at hensættelserne til vedligeholdelse samtidigt øgedes væsentligt må det antages, at der reelt er tale om en forøgelse af kapitalafkastet. Beløbet indeksreguleres.

Anvendes det samme talmateriale, som i regneeksemplet ovenfor vedrørende afkastet 1977-94, så vil det løbende afkast have følgende omfang:

	Kr./m ²	Pct. af ej.værdi 1994
Hidtidigt kapitalafkast	54	2,25
Forrentning af likvide midler 20		0,83
Tillæg fra fornyelser*)	12	0,50
ialt	86	3,58

**) En tredjedel af henlæggelser til fornyelser. Ved boligministeriets undersøgelse i 1987 var de samlede henlæggelser 20 kr./m². Dertil kommer øgede hensættelser som følge af forbedringer 1987-94 på ialt 16 kr/m².*

Det ses således at det samlede afkast er skønnet til ca. 3.6 pct. pa. før skat. Dette skal sammenlignes med en aktuel obligationsrente på

9-10 pct. Den kapitaliserede værdi af afkastet vil være små 1.000 kr./m², hvilket er noget mindre end den ovenfor beregnede ejendomsværdi i 1994 på 2.400 kr./m².

I småejendomme (mindre end 7 boliger) er der nye regler, således at huslejen kan fastsættes efter det lejedes værdi, der igen principielt skal afspejle lejen i de større ejendomme med omkostningsbestemt husleje. Det vides ikke på nuværende tidspunkt, hvilke konsekvenser denne ændring vil få for huslejerne.

De øgede hensættelser til vedligeholdelse må antages at kunne dække den vedligeholdelse, som er nødvendig for at ejendommene kan bevare deres nuværende værdi. Der kan således ikke forventes et fremtidigt underskud på vedligeholdelsen.

Derimod kan investeringer i forbedringer tænkes at medvirke til et øget afkast. Det gælder især hvis man følger den fremgangsmåde, som er ved at blive almindelig - at man forbedrer boligerne i forbindelse med genudlejning og fastsætter huslejen i forhold til det lejedes værdi. I det følgende analyseres afkastet af forbedringsinvesteringer under omkostningsbestemt husleje.

Afkastet af fremtidige forbedringsinvesteringer

I forhold til de tidligere regler har ændringerne i lejelovgivningen i 1994 medført, at der ikke længere foretages særlige henlæggelser til fornyelse af installationer, og dermed heller ikke en forhøjelse af disse ved installationsforbedringer. Derimod kan de skattemæssige afskrivninger, som hidtil, øges.

Afkastet af forbedringsinvesteringerne beregnes på samme måde som i den generelle model for afkastet 1977-94.

Kapitalværdien af investeringen beregnes som:

tilbagediskonteret værdi af øgede nettoindtægter efter skat

- investeret egenkapital.

Nettoindtægter efter skat =

Huslejeforhøjelse

- ydelser på lån

- skat

hvor skatten beregnes ved **skattepct.** x øget skattepligtig indkomst =

- huslejeforhøjelse
- renteudgifter
- øgede afskrivninger

Huslejeforhøjelsen beregnes som ydelsen på det optagne lån plus forentning af egenkapital med samme rente. Der anvendes følgende forudsætninger i beregningerne:

Investering	100kr/m ²
Låneprocent	80 %
Rente	9 %
Løbetid	30 år

For forbedringer af installationer anvendes en afskrivningsprocent på 4. Der regnes med en skatteprocent på 38 for selskaber og 65 pct. for private ejere. Ved en nominel kalkulationsrente på 9 pct. indebærer dette en kalkulationsrente efter skat på 5,58% for selskaber og 3,15% for private ejere.

I tabel 4 ses de beregnede kapitalværdier for installationsforbedringer og for andre forbedringer, for hhv. selskaber og private ejere.

Tabel 4. Det beregnede afkast for forbedringsinvesteringer.

	Selskaber		Private ejere	
	kapitalværdi	intern rente	kapitalværdi	intern rente
	- kr/m ² -	- pct. -	- kr/m ² -	- pct. -
Installationer	32,6	11,6	76,7	12,4
Andet forbedring	5,6	6,4	-0,4	3,1
Ved 10 pct. mindre huslejeforhøjelse				
Installationer	22,1	9,2	66,8	10,7
Andre forbedringer	<u>-4,9</u>	5	<u>-10,4</u>	<u>2,4</u>

Det ses af tabellen, at investeringerne i de fleste tilfælde giver en positiv kapitalværdi ved en kalkulationsrente før skat på 9 pct. svarende til renten på de optagne lån. Det er især installationsforbedringerne, der giver skattemæssige afskrivninger, som giver et godt afkast. Derimod er kapitalværdien negativ for private ejeres investering i andre forbedringer end installationer.

Den interne rente efter skat på installationsforbedringer er ca. 12 pct. for begge ejertyper. Andre forbedringer giver over 6 pct. for selskaber og 3 pct. for private ejere.

Det er imidlertid ikke i alle tilfælde, at ejeren får tilkendt den fulde forhøjelse af huslejen. Det kan være tilfældet hvis lejen kommer til at overstige det lejedes værdi. I den nederste del af tabellen er vist

afkastet, hvis huslejeforhøjelsen nedsættes med 10 pct. Det ses, at kapitalværdien ved investering i andre forbedringer end installationer i så fald bliver negativ for både selskaber og private ejere, mens den for installationsforbedringer fortsat er positiv. Generelt falder kapitalværdien med ca. 10 kr./m² og den interne rente med 0.7-2.4 pct.

Beregningernes følsomhed overfor de gjorte forudsætninger er vist i tabel 5.

Tabel 5. Ændringer i kapitalværdi og intern rente ved en 10 pct. s forøgelse af værdierne for de gjorte forudsætninger vedrørende rente, belåning og skattemæssige afskrivninger.

	Udgangs værdi	Selskaber		Private ejere.	
		Kapital værdi - kr/m ² -	Intern rente - pct. -	Kapital værdi - kr/m ² -	Intern rente - pct. -
Rente	9 pct.				
Installationer		-3,6	0,67	-5,8	0,60
Andre forbedringer		-1,9	0,48	0,1	0,33
Belåning	80 pct.				
Installationer		0,6	3,25	0,6	6,30
Andre forbedringer		0,6	0,23	0,6	0,045
Afskrivninger	4 pct.				
Installationer		<u>2,7</u>	<u>0,68</u>	<u>7,7</u>	<u>1,35</u>

Det ses af tabellen, at en 10 pct. større rente (en rente på 9.9 pct.) ofte medfører, at kapitalværdien af investeringen bliver mindre, hvorimod den interne rente øges. Denne forskel hænger sammen med, at en ændring af renten både medfører at renteudgifterne på de optagne lån ændres, og at kalkulationsrenten ændres. Det er især installationsforbedringerne, der påvirkes af ændringer i renten.

Ændringer af belåningsgraden har en lille virkning for kapitalværdien af investeringen men en relativt stor betydning for den interne rente, hvilket hænger sammen med, at egenkapitalens andel ændres væsentligt. Det ses at en stigende belåning og mindre egnekapital medfører et forøget afkast.

Endelig belyses forudsætningen vedrørende de skattemæssige afskrivninger ved installationsforbedringer. En forøgelse af afskrivningerne øger afkastet for især de private ejere, omvendt vil mindre afskrivninger forringe afkastet.

Forbedringsinvesteringers betydning for det fremtidige afkast

Mulighederne for at øge afkastet af private udlejningsejendomme ved at foretage forbedringer afhænger, som ovenfor vist af, hvilken slags forbedringer der gennemføres og hvilken ejertype, det drejer sig om.

For at belyse mulighederne for at øge afkastet ved forbedringsinvesteringer opstilles et regneeksempel. Det antages, at der investeres for 100 kr/m² hvert år i de næste 30 år, dvs. ialt 3.000 kr/m² i dagens priser. Det forudsættes, at 20 pct. af midlerne investeres i installationer. Det antages desuden, at priserne stiger med 2 pct. p.a. Kapitalværdien af alle disse investeringer ved en kalkulationsrente på 9 pct. kan beregnes som værende hhv. 310 kr/m² for selskaber og 1330 kr/m² for private ejere.

Det ses, at selv en sådan omfangsrig investeringsindsats ikke vil kunne bringe kapitalværdien af det samlede afkast op på samme niveau som den skønnede gennemsnitspris i 1994. Den samlede kapitalværdi af det løbende afkast plus forbedringsinvesteringer vil blive 1.300 kr. for selskaber og 2.300 for private ejere, hvor gennemsnitsprisen for 1994 er skønnet til 2.400 kr/m².

Afkastet ved en ophævelse af reguleringen

Ved en ophævelse af huslejereguleringen vil man kunne forvente, at huslejerne i private udlejningsejendomme i løbet af en periode vil tilpasse sig prisniveauet på boligmarkedet. Dette er bestemt af priserne på ejerboliger, huslejerne i det almennyttige boligbyggeri og boligudgifterne i andelsboliger.

På lang sigt vil priserne på ejerboliger være bestemt af nybyggeriets pris og finansieringsvilkår, men prisfaldet på ejerboliger i de senere år har medført, at priserne på enfamiliehuse og ejerlejligheder ligger et godt stykke under nybyggeriets pris. Det kan derfor tænkes, at en ophævelse af huslejereguleringen vil medføre stigende **ejerbolig**-priser, fordi efterspørgslen alt andet lige vil flyttes fra udlejningsboligerne mod ejerboligerne. Det er blevet hævdet (se f.eks.. Møller 1991) at et frit boligmarked vil skabe en bedre fordeling og udnyttelse af udlejningsboligerne, således at udbuddet reelt vil kunne stige, hvilket kunne modvirke et øget efterspørgselspres på ejerboligerne. Vi ved imidlertid fra forskning om mobilitet (se Skifter Andersen 1993), at der vil gå meget lang tid, før sådanne tilpasninger vil kunne slå igennem.

Det kan også forventes, at prisen på andelsboliger vil øges idet stigende priser på udlejningsejendomme får en afsmitning på vurderingen af andelsejendomme, hvilket igen fører til stigende an-

delsværdier. For de andelsboliger, hvor prisen på nuværende tidspunkt ligger under et markedsniveau, vil man derfor få stigende priser.

En ophævelse af huslejereguleringen vil derimod ikke få nogen direkte virkning for huslejerne i det almennyttige boligbyggeri.

Ejerlejlighederne er den del af ejerboligsektoren som mest ligner de private udlejningsboliger. Der er fri prisdannelse på ejerlejligheder, og man kan derfor antage, at de økonomiske vilkår i ejerlejlighederne indikerer et markedsniveau. Hvis man kan beregne, hvilken husleje i private udlejningsboliger der ækvivalerer med disse økonomiske vilkår i ejerlejlighederne, så har man en indikator for huslejeniveauet på et frit boligmarked.

Der kan tages en række forbehold overfor denne fremgangsmåde. Før det første må det, som nævnt, antages, at priserne på ejerlejligheder vil blive påvirket af en ændring af huslejerne i de private udlejningsejendomme. For det andet er der kvalitetsforskelle mellem de to ejerformer. Der er flere private udlejningsboliger, som mangler bad eller centralvarme end ejerlejligheder. Disse to forbehold trækker således i hver sin retning. Der kan desuden være forskelle på boligernes beliggenhed, som medfører prisforskelle.

Et andet forhold, som kan begrænse stigningerne, er konkurrencen fra de almennyttige boliger. Der er relativt lave huslejer i de ældre almennyttige boliger, men dette er en begrænset del af boligmarkedet. Det er især, hvis huslejerne i de private udlejningsejendomme stiger til et niveau, der nærmer sig det nyere almennyttige byggeri, at dette kan virke som en begrænsende faktor.

Model for beregning af markedshusleje i private udlejningsejendomme udfra vilkårene i ejerlejligheder.

Udgangspunktet for modellen er de økonomiske vilkår ved køb af ejerlejligheder, bestemt udfra gennemsnitsprisen på ejerlejligheder i 1994. Udfra forudsætninger om belåning og rente kan de løbende terminsydelser efter skat beregnes. Dertil lægges udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommene, som opkræves via de såkaldte fællesudgifter.

Udgangspunktet for sammenligningen mellem ejerlejligheder og udlejningsboliger er en beregning af den kapitaliserede værdi af boligomkostningerne i ejerlejlighederne. Denne beregnes som:

Kapitaliseret værdi af boligomkostninger =
 terminsydelser efter skat, tilbagediskonteret
 + fællesudgifter, tilbagediskonteret
 - salgsværdi ved fraflytning, tilbagediskonteret
 + værdi af restgæld ved salg, tilbagediskonteret
 - udbetaling ved køb

De anvendte forudsætninger vedrørende udbetaling, rente, løbetid og fællesudgifter er:

Købspris	6071 kr/m ²
Udbetaling	10%
Banklån, 10 pct.	607 kr/m ²
Rente, banklån	15 %
Løbetid, banklån	10 år
Realkredit lån, 80 pct.	4857 kr/m ²
Rente, realkr.	9 % pa.
Løbetid, realkr.	30 år
Inflation	2 % pa.
Rentebeskatning	40 %
Lejeværdi	2 %
Driftsudg.	108 kr/m ²
Vedligehold	85 kr/m ²
Stign. i drift	2 % pa.
Stigning i salgsværdi	2 % pa.
Stigning i lejeværdi	2 % pa.
Tidshorisont	10 år

Inflation og rente er fastsat ca. til gennemsnittet for 1994. Udgifterne til drift og vedligeholdelse antages at være de samme som i private udlejningsejendomme. Driftsudgifterne er fastsat ud fra Boligministeriets undersøgelse af budgetlejen i private udlejningsejendomme i 1987, hvor denne var 93 kr/m², og fremskrevet med boligindekset i forbrugerpristallet til 1994-priser. Normale vedligeholdelsesudgifter for en velholdt etageejendom er tidligere blevet skønnet til i gennemsnit at være 80 kr/m² i 1990 (se Boligministeriet 1990). I 1994 priser er dette steget til ca. 85 kr/m².

Det er i udgangseksemplet ikke antaget, at driftsudgifterne stiger mere end inflationen. Dette er begrundet med, at boligposten i forbrugerpristallet i de senere år ikke er steget mere end forbrugerpristallet som helhed.

Den anvendte kalkulationsrente svarer til lånerenten på 9 pct.

Købsprisen er fastsat til den gennemsnitlige salgspris for ejerlejligheder i 1994 på ca. 6.000 kr/m². Det antages, at salgsspriserne kun stiger i samme takt som inflationen, som er fastsat til 2 pct. pa.

Hvis man forudsætter, at boligtagerne agerer økonomisk rationelt, vil de sammenligne de kapitaliserede boligomkostninger i udlejningsboligerne med de samme i ejerlejlighederne. Det er imidlertid ikke helt ligegyldigt hvilken tidshorisont der anlægges. Fordelene ved at købe sin bolig fremfor at bo til leje er således relativt større set over en længere periode end over en kort. I hovedeksemplet her er valgt en tidshorisont på 10 år. Dette skal ses i sammenhæng med at danskerne i gennemsnit flytter hvert sjette år.

De beregnede boligudgifter i ejerlejlighederne fremgår af Bilag 3.

Kapitalværdien af boligomkostningerne beregnes over 10 år som:

Nettoudgifter, tilbagediskonteret	5024
- Salgsværdi, tilbagedisk.	4374
+ Udbetaling	607
+ restgæld, tilbagedisk.	2550
= alt kapitaliserede boligomkostninger	3807

Ligevægtshuslejen for private udlejningsejendomme beregnes som den husleje, hvis kapitaliserede værdi over den valgte tidsperiode er lig med den kapitaliserede værdi af boligomkostningerne i ejerlejlighederne. Denne kan beregnes efter formlen:

$$H = KBO \cdot R_r / (1 - (1 + R_r)^{-n}),$$

hvor KBO er de kapitaliserede boligomkostninger,

n er den betragtede tidsperiode, her 10 år,

og R_r er den reale kalkulationsrente efter skat = $(R - I_h)/(1 + I_h)$, hvor R er nominelle kalkulationsrente efter skat (5,4 pct.) og I_h er den forventede huslejestigning pr. år (2 pct.).

Ved hjælp af formlen kan beregnes et **skøn for huslejeniveauet på et frit boligmarked som er 454 kr/m²**.

Dette bør korrigeres for forskellene i kvalitet mellem ejerlejligheder og private udlejningsboliger. I ejerlejlighederne er det 9 pct. af boligerne, som har installationsmangler, mens det er 26 pct. af de private udlejningsboliger. Antager man at huslejerne i boliger uden mangler i

gennemsnit er 50 **pct.** større end i boliger med mangler, så vil det skønnede nye huslejeniveau blive ca. 433 kr/m².

Dette niveau er et godt stykke under huslejerne i nybyggeriet, hvor huslejen ligger omkring 600 kr/m², hvorfor konkurrencen fra dette ikke antages at have nogen særlig betydning.

Ved en vurdering af det beregnede huslejeniveau må man imidlertid også tage i betragtning, at boligvalg ikke kun foretages ud fra investeringskriterier, men også ud fra likviditetsovervejelser. Bosætning i en ejerlejlighed kræver tilvejebringelse af kapital til udbetalingen, og net-toboligudgiften er som regel relativt større i de første år. I regneeksemplet er nettoboligudgiften i ejerlejligheder det første år beregnet til 625 kr/m² (se tabel B3.1 i bilag 3) ved en udbetaling på 10 pct. og et banklån på 10 **pct.**, mens huslejeniveauet kun er beregnet til 454 kr/m². Det kan tænkes at likviditetsproblemer vil medføre, at en del af boligtagerne er villige til at betale en højere husleje end den beregnede, i stedet for at købe ejerlejlighed. Dette vil påvirke huslejeniveauet i opadgående retning. Endelig er det, som tidligere nævnt, sandsynligt at priserne på ejerlejligheder vil stige, hvis huslejerne stiger fra det nuværende niveau. Alt i alt er et huslejeniveau på 450 kr/m² derfor sandsynligt.

Endelig kan der være særlige fordele ved enten at eje eller leje, som kan medføre prisforskelle. Ejere af egen bolig har en råderet over deres bolig, og kan i højere grad selv udføre drift, forbedring og vedligeholdelse. Lejerne har til gengæld ikke den økonomiske risiko, som især i de senere år har haft betydning i ejerboliger, og de kan nemmere frigøre sig fra boligen hvis de ønsker det.

Et skøn for det nuværende gennemsnitlige huslejeniveau i 1994 kan beregnes ud fra gennemsnitslejen ved den sidste huslejeopgørelse i 1991, som var 350 kr/m² for private udlejningsboliger. Fremskrives dette med boligindekset i forbrugerpristallet fås en husleje i 1994 på ca. 360 kr/m². Med dette niveau som udgangspunkt kan det således skønnes at huslejerne vil stige med i gennemsnit 25 pct. ved en ophævelse af reguleringen.

Der vil imidlertid blive store forskelle på stigningerne i de forskellige boliger, idet man kan forvente, at huslejestrukturen vil være væsentligt anderledes på et frit boligmarked. SBI har tidligere foretaget en sammenligning af huslejestrukturen i Danmark og Tyskland (Skifter Andersen m fl. 1992, bilag A91 til Lejelovskommissionen), hvor man har en mere markedstilpasset huslejedannelse. På grundlag af denne sammenligning kan man skønne, at det især er følgende boliger som vil stige i pris:

- ældre boliger - især de der har god standard
- små lejligheder
- boligerne i de større byer, især byer med økonomisk vækst

Omvendt kan det forventes, at de nyere boliger og boliger i mindre byer i provinsen vil stige relativt mindre.

Følsomhedsanalyse

Den beregnede ligevægtshusleje er naturligvis følsom overfor ændringer i de forudsætninger, som beregningerne er gjort under. I tabel 6 ses, hvor store procentvise ændringer i huslejen det medfører at ændre 10 pct. i følgende forudsætninger: markedsprisen på ejerlejligheder, andel af realkreditlån ved køb af ejerlejligheder, renten på realkr. lån (som også bestemmer kalkulationsrenten), andel af banklån, renten på banklån, boligtagernes økonomiske tidshorisont, inflationen, og rentebeskatningen for privatpersoner som køber ejerlejligheder.

Tabel 6. Ændringer i beregnet husleje og salgsværdi for private udlejningsejendomme ved en 10 pct. s forøgelse af udgangsværdierne for de valgte forudsætninger.

10 pct.s forøgelse af:	Ændring af husleje pct	kr/m ²	Ændring af salgsværdi pct	kr/m ²
Salgsværdi, ejerl.	6	26	9	386
Andel realkreditlån	0	0	0	0
Rente	7	30	-2	-77
Andel banklån	0	1	0	20
Rente banklån	1	4	1	54
Tidshorisont	0	-1	0	-15
Inflation	-4	-13	-6	-64
Rentebeskatning	-4	-18	<u>-6</u>	<u>-256</u>

Det ses, at den beregnede husleje i en vis udstrækning er følsom overfor forudsætningen om prisniveauet på sammenlignelige ejerlejligheder. Hvis den sammenlignelige pris for ejerlejligheder er f.eks.. 10 pct. lavere vil huslejeniveauet være 6 pct. mindre eller 26 kr/m² lavere.

Ændringer i renten påvirker også huslejen en del - alt andet lige. Men da priserne på ejerlejligheder også vil blive påvirket ved renteændringer, vil nettovirkningen blive mindre.

Modellen forudsætter, at drifts- og vedligeholdelsesudgifterne og priserne på ejerlejligheder stiger i samme takt som inflationen. Tabellen

viser, at hvis inflationen stiger med 10 pct. så vil dette ændre huslejen med 4 pct. i negativ retning.

Rentebeskatningen er i hovedeksemplet sat til 40 pct. Det ses at huslejen i modellen falder med 4 pct. for hver fire procentpoint skatten sættes op - omvendt falder huslejen hvis rentebeskatningen nedsættes. Nedsættes rentebeskatningen til 36 pct. vil huslejeniveauet således falde med 18 kr. pr. m².

Det ses desuden at ændringer i de øvrige forudsætninger - boligtagernes økonomiske tidshorisont og finansieringen ved køb af ejerlejligheder - ikke har nogen særlig stor betydning for resultatet.

Beregning af den gennemsnitlige salgsværdi for udlejningsejendomme og kapitalgevinster ved en frigørelse af huslejerne

Værdien af en udlejningsejendom kan beregnes som den kapitaliserede værdi af de fremtidige nettoindtægter på ejendommen. Salgsværdien kan beregnes som:

$$S = NI/R_r$$

hvor NI er nettoafkastet på ejendommen og R_r er den reale kalkulationsrente = $(R - I_h)/(1 + I_h)$. Beregningerne er uafhængige af, om man regner med nettoindkomst og rente før eller efter skat.

Med udgangspunkt i den beregnede ligevægtsleje på 454 kr/m² kan man således beregne en forventet salgsværdi, som kan sammenlignes med de nuværende priser på private udlejningsejendomme.

Det antages at driftsudgifterne og udgifterne til vedligeholdelse i gennemsnit er af samme størrelsesorden, som vi tidligere har beregnet for fællesudgifterne i ejerlejlighederne (hhv. 108 kr/m² og 85 kr/m² i 1994). Det løbende nettoafkast af ejendommene kan derfor beregnes som forskellen mellem ligevægtshuslejen og udgifterne til drift og vedligeholdelse. Dertil lægges 20 kr/m² som forrentning af likvide midler. Det antages at afkastet stiger i takt med inflationen.

Resultatet af beregningerne ses af Tabel 7.

Tabel 7. Beregnet salgsværdi, kapitalgevinster og beskatning ved en ophævelse af huslejerreguleringen.

	- kr/m ² -
Huslejeniveau	454
- Driftsudg.	108
- Vedligehold	85
+ Forr. af likvide midl.	20
Nettoafkast	281
Beregnet salgsværdi	4094
Nuværende værdi	2400
Stigning pct.	71 %
Stigning kr/m ² .	1694
Gevinst eft. skat *)	1025
	- mio. kr. -
Gevinst efter skat	21.300
Kapitalgevinstskat	13.900
<u>Øget indkomstskat pr. år</u>	<u>990</u>

*) Det antages at gevinsterne er fordelt mellem private udlejere og selskaber på samme måde som antallet af boliger. Herved fås en gennemsnitlig **skattepct.** for alle udlejere på 51 pct. Det antages desuden, at ejerne har haft ejendommene mere end 9 år, hvilket betyder at ejerne kun beskattes med 70 pct. af gevinsten. Desuden fradrages 10.000 kr. pr. ejendom - i gennemsnit 10 kr/m² - for hvert år, ialt 100 kr/m².

Den kapitaliserede værdi af afkastet bliver - ved den aktuelle rente på 9 pct., og en forventet stigning i det årlige afkast på 2 pct. - 4.000 kr/m². Dette skulle således være den forventede gennemsnitlige salgspris ved en ophævelse af huslejerreguleringen.

Også dette resultat er følsomt overfor ændringer i de valgte forudsætninger, som det fremgår af tabel 6. Det ses, at ejendomspriserne på nogle punkter er mere følsomme overfor ændringer i forudsætningerne end huslejerne. Priserne på udlejningsboliger i modellen ændres således næsten helt i samme takt som priserne på ejerlejligheder, og er mere følsomme overfor ændringer i rentebeskatning og inflation.

Forudsætningerne om renteniveauet spiller en mindre rolle for resultatet. Dette kan dog ikke fortolkes således, at priserne på private udlejningsejendomme ikke er følsomme overfor ændringer i renteniveauet, idet forudsætningen i modellen er uændrede priser på ejerlejligheder trods renteændringer, hvilket ikke er sandsynligt.

I tabel 7 vises desuden nogle beregninger af, hvor store kapitalgevinster før og efter skat den beregnede prisstigning vil medføre for ejerne af de små 300.000 boliger under huslereguleringen.

Den beregnede salgspris i hovedeksemplet vil i forhold til det nuværende priseniveau på ca. 2.400 kr/m² således medføre en prisstigning for de private udlejningsejendomme på 71 pct. Dette indebærer, at priserne stiger med små 1.700 kr/m². Forudsætter man, at 70 pct. af denne gevinst er skattepligtig, og at skatteprocenten i gennemsnit er 51, vil dette svare til en reel gevinst efter skat på 1.000 kr/m², eller ialt ca. 21 mia. kr. for alle ejendomme under reguleringen.

Det offentlige vil herved modtage en ejendomsavanceskat på 14 mia. kr. Staten vil desuden modtage øgede indkomsskatter fra ejerne på ca 1 mia. kr. pr. år.

Bilag 1

Beregningsgrundlaget for modellen for beregning af afkastet 1977-94

Salgsværdien 1994

Den gennemsnitlige salgsværdi for private udlejningsejendomme i 1994 beregnes med udgangspunkt i en tidligere beregnet kontant salgsværdi (i Skifter Andersen m fl. 1990) for 1987. Denne er opgjort til 1.900 kr/m². Herudfra beregnes salgsværdien i 1994 ved hjælp af Told- og skattestyrelsens indeks for udviklingen i de kontante salgspriser for rene beboelsesejendomme med 4 eller flere boliger. Herved fremkommer en salgsværdi i 1994 på 2.416 kr/m².

Værdi 1977

beregnes også, ud fra salgsværdien i 1987 ved hjælp af Told- og Skattestyrelsens indeks for de kontante salgspriser, til ca 700 kr/m².

Belåning og egenkapital 1977

Det antages, som udgangspunkt, at egenkapitalen udgør 50 pct. i 1977. Lånene i ejendommen er forudsat at være realkreditlån med en løbetid på 20 år og rente 18%, svarende til 1977.

Forbedringsinvesteringer og -lån

I 1991 blev der, ifølge SBIs undersøgelse i 1993 (Skifter Andersen 1994), ialt investeret 1,8 mia. kr. i forbedring og vedligeholdelse i private udlejningsboliger i ældre etageejendomme opført før 1950 - ialt 177.000 boliger. Langt størsteparten af disse er under reguleringen.

47 pct. af investeringerne blev brugt på forbedringer - ialt 890 mio. I forbindelse med disse forbedringer blev optaget for 450 mio kr. realkreditlån og for 125 mio kr. lån i GI (ca. 70 pct. af GI-lånene, resten gik til vedligeholdelse i 1991). Dette giver en låneprocent på 50 pct. realkreditlån og 14 pct. GI-lån.

Der er ialt ca 290.000 boliger, som er underlagt huslejeregulering, dvs. at der er ca 110.000 boliger i ejendomme efter 1950. Det må imidlertid antages at disse ejendomme har en rimelig standard, og at der derfor har været en væsentlig lavere forbedringsaktivitet i disse

ejendomme. Et skøn for alle 290.000 boliger kunne derfor være 950 mio. kr. i 1991, svarende til et gennemsnit på 43 kr/m². Heraf blev 23 kr/m² finansieret med realkreditlån og 6 kr/m² med GI lån, mens den indskudte egenkapital var på 14 kr/m².

Forbedringsinvesteringerne for de øvrige år beregnes på følgende måde:

Realkreditlåne i 1991 tages som udgangspunkt og investeringerne i de øvrige år antages at have udviklet sig på samme måde som realkreditlån til om- og tilbygning i "andet udlejningsbyggeri". På tilsvarende måde skønnes GI-låne til forbedringer ud fra udviklingen i **GIs** lån. Det antages at den indskudte egenkapital i alle årene er som i 1991 (36 pct.), hvorefter den samlede investering kan skønnes.

Nedenfor ses udviklingen i de beregnede foretagne forbedringsinvesteringer og i lån, ydelser og renteudgifter.

Tabel B 1.1 Udviklingen i realkreditlån og GI-lån, og beregnede lån til forbedringer forbedringsinvesteringer pr. m².

År	Realkredit lån*)	GI-lån	Realkr.lån forbedr.	GI-lån	Værdi af forbedr.	Akkumuleret ydelse	renter
	- mio kr -				- kr/m ² -		
1977	354	37	6	1	11	67	64
1978	425	39	7	1	13	68	65
1979	516	40	9	1	16	70	66
1980	643	17	11	1	18	72	68
1981	506	11	9	0	14	74	69
1982	511	46	9	1	16	76	70
1983	848	44	14	1	25	78	71
1984	681	27	12	1	19	80	71
1985	1158	55	20	2	34	83	72
1986	1478	79	25	2	43	86	73
1987	1366	121	23	4	42	90	74
1988	1162	165	20	5	39	92	73
1989	1133	171	19	5	38	95	73
1990	811	203	14	6	31	98	71
1991	1343	206	23	6	43	101	69
1992	1053	143	18	4	35	104	66
1993	735	141	13	4	26	105	61
1994	938	167	16	5	33	107	55

**) Nettoudlån til om- og tilbygning i "andre udlejningsejendomme".*

Tallene for 1992-94 er skønnede ud fra de samlede lån til "andre udlejningsejendomme", fordelt på anvendelse som i 1991

Posterne i forbindelse med beregning af **det årlige driftsresultat** beregnes på følgende måde:

Kapitalafkastet

er fastsat ud fra Boligministeriets undersøgelse af private udlejnings-ejendomme i 1987 (Boligministeriet 1988), som viste at det gennemsnitlige formelle kapitalafkast i de undersøgte ejendomme var 54 kr/m². Dette afkast har været konstant gennem alle årene.

Forrentning af likvide midler

I forbindelse med den oprindelige model er foretaget et beregnet skøn for den forrentning, som udlejer kan opnå som følge af, at lejerne har indbetalt et depositum og fordi visse udgifter afholdes på et senere tidspunkt end de indbetalte huslejer. Dette gælder visse driftsudgifter, samt henlæggelser til fornyelser. Baseret på en undersøgelse af de budgetterede udgifter i ca. 500 udlejningsejendomme (Boligministeriet 1989) er beregnet (Skifter Andersen m fl. 1990, side 32) et skøn for forrentningen af de likvide midler til 18,5 kr/m² i 1987.

Omfanget af de likvide midler har en sammenhæng med bruttohuslejen. Det antages derfor at midlerne de foregående og efterfølgende år har udviklet sig i samme takt som huslejeudviklingen, repræsenteret ved boligposten i forbrugerpristallet. Forrentningen ændres med renteniveauet de enkelte år.

Huslejeindtægten ved forbedringer

beregnes ud fra renten på optagne lån til forbedringer + forrentning af indskudt egenkapital til gældende markedsrente ved forbedringens gennemførelse. Ydelsen på lånene er givet ovenfor. Det antages at egenkapitalen forrentes til samme rente som lånene.

Der foretages et fradrag i huslejeforhøjelsen på 20 pct. Dette gøres, fordi værdien af **eksisterende** anlæg i nogle tilfælde skal fradrages i forhøjelsen, fordi en del af foranstaltningen kan anses for sparet vedligeholdelse, der ikke giver forhøjelse, og fordi slutlejen, i nogle tilfælde, kan overstige "det lejedes værdi".

Øgede henlæggelser ved forbedring af installationer

I forbindelse med installationsforbedringer har der været mulighed for at kræve en øget husleje til brug for øgede henlæggelser. Disse midler er næppe anvendt indenfor den betragtede periode. Der må gøres nogle relativt grove forudsætninger for at kunne skønne disse huslejeindtægter. Det antages, at halvdelen af forbedringsinvesteringerne er brugt til installationer, samt at disse kan afskrives over 10 år. Dette giver en huslejeindtægt på 5% af forbedringsinvesteringerne

det første år. De følgende år øges henlæggelserne for den enkelte **forbedring** sinvestering svarende til stigningen i gen anskaffelsesprisen, her repræsenteret ved byggeomkostningsindekset. Huslejeindtægten akkumuleres.

Vedligeholdelsesudgifter og -hensættelser

Fra Grundejernes Investeringsfond foreligger data for de gennemsnitlige hensættelser og udgifter for vedligeholdelseskonti efter I§§ 18 og 18b i hvert af årene 1983-93. Det antages, at § 18a-konti ikke har nogen betydning. Det antages at udgifter og underskuddet for årene 1977-82 har samme størrelse som i 1983 i faste priser. Tallene for 1994 beregnes tilsvarende ud fra 1993 tallene.

I tabel B1.2 ses udviklingen i de forskellige poster i driftsregnskabet.

Tabel B1.2 De beregnede forudsætninger vedrørende udviklingen i ejendommens økonomi.

år	Kapital afkast	Nye henl. til forn.	Forbedr. indtægt	Forr. af likv.midl	Drifts- resultat	Vedligeholdelse. hensætt.	udgifter
			- kr. pr. m ² -				
1977	54	1	2	14	70	19	25
1978	54	1	4	16	74	20	27
1979	54	1	6	17	78	22	29
1980	54	1	9	20	83	24	32
1981	54	1	11	21	87	27	37
1982	54	1	14	23	91	31	42
1983	54	1	16	16	87	33	45
1984	54	1	18	19	93	39	46
1985	54	2	21	14	91	42	51
1986	54	2	26	17	99	46	59
1987	54	2	30	19	104	48	70
1988	54	2	33	16	105	50	75
1989	54	2	37	18	111	51	73
1990	54	2	40	19	114	53	76
1991	54	2	43	18	117	55	69
1992	54	2	46	19	121	56	67
1993	54	2	48	14	118	62	66
1994	54	2	51	19	125	63	68

Skat

I forbindelse med beregning af den skattepligtige indkomst er driftsresultatet beregnet ovenfor. De øvrige poster beregnes på følgende måde:

Renteudgifterne beregnes som summen af renteudgifterne for lånet ved køb og for de enkelte lån optaget til forbedringer hvert af de følgende år.

Vedligeholdelsesudgifter, **der ikke kan fradrages** fordi de af skat-tevæsnen anses for at være forbedringer, beregnes ud fra udgifterne til vedligeholdelse de enkelte år. Det antages at 20 pct. af udgifterne ikke kan fradrages.

Afskrivninger på installationer består dels af afskrivninger på eksisterende installationer fra før 1977 og dels på nye installationer som følge af forbedringsindsatsen.

Afskrivningerne fastsættes på samme grundlag, som hensættelser til fornyelser, selv om satserne for installationerens levetid er lidt højere i skattelovgivningen. Der er også den forskel, at hensættelserne er pristalsregulerede, hvilket afskrivningerne ikke er.

I 1987 var hensættelserne til vedligeholdelse ifølge Boligministeriets undersøgelse i gennemnit 22 kr/m². Det antages desuden, at de nye afskrivninger ved forbedringerne svarer til 90 pct. af de øgede henlæggelser det første år og er uændrede de følgende år (i modsætning til henlæggelserne, der er indeksreguleret).

Det antages at afskrivningerne ved periodens start i 1977 havde en sådan størrelse, at afskrivningerne i 1987, med tillæg af de øgede afskrivninger som følge af forbedringsinvesteringerne, svarede til 21 kr/m². Dette indebærer, at afskrivningerne i 1977 skulle være ca. 10 kr/m².

I tabel B1.3 ses de elementer som indgår i skatteregnskabet

Tabel B1.3 De beregnede forudsætninger vedrørende udviklingen i skatteregnskabet

	Drifts- resultat	Rente fradrag	Afskr. install., ved l. frad r.	Mangl. r. - kr/m ² -	Underskud vedl.	Skattepl indkomst
1977	70	64	10	5	6	-5
1978	74	65	11	5	7	-3
1979	78	66	11	6	7	-1
1980	83	68	12	6	8	1
1981	87	69	13	7	9	3
1982	91	70	14	8	10	6
1983	87	71	15	9	11	0
1984	93	71	16	9	7	8
1985	91	72	17	10	9	4
1986	99	73	19	12	12	7
1987	104	74	21	14	21	3
1988	105	73	23	15	25	-1
1989	111	73	24	15	21	7
1990	114	71	26	15	23	10
1991	117	69	28	14	14	20
1992	121	66	29	13	11	28
1993	118	61	31	13	4	35
1994	125	55	31	14	4	49

Skatteprocent

Beskatningen af overskud af en udlejningsejendom er forskelligt afhængig af om ejeren er et selskab eller en privat person.

Selskabsskatten var frem til 1992 på 40 pct. For privatpersoner er marginals-katten afgørende. Den højeste marginals-kat var frem til 1993 på ca 68 pct. I 1994 blev det såkaldte "skrå skatteloft" nedsat til 65 pct. og skulle falde yderligere til 58 pct. i 1998. Det forudsættes, at ejeren efter 1985 har benyttet sig af virksomhedsskatteordningen.

Der er i modellen regnet med to alternative skatteprocenter - en på 68 pct. og en på 40 pct.

Ejendomsavanceskat

Grundlaget for avanceskatten er forskellen mellem salgsværdi og anskaffelsessum. For ejendomme købt før 19.5.93 opgøres anskaffelsessummen som ejendoms-værdi pr. 1.1.93 plus 10 pct.

Ejendomsvurderingen pr. 1.1.93 er ifølge Danmarks Statistik (tiårsoversigten) 64 pct. større end vurderingen i 1986, som tidligere er beregnet til 1.545 kr/m² (Skifter Andersen og K E Hansen 1990). Vurderingen i 93 bliver herefter 2.537 kr/m². "Anskaffelsessum" = vurd.93 + 10 pct. = 2.791 kr/m². Vi har desuden tidligere beregnet salgsværdien for 1994 til 2.416 kr/m².

Det ses således, at der i 1994 ikke vil blive nogen avanceskat for vores gennemsnitsejendom uanset hvor længe ejeren har ejet ejendommen.

Den endelig beregning af den årlige nettoindkomst på ejendommen er beregnet i tabel B1.4

Tabel B 1.4 Beregning af nettoindkomst (likviditet) ved en skatteprocent på hhv. 40 og 68 pct.

	Drifts- resultat	Vedl. Undersk	Ydelser på lån	Skat v. 68%	Indtj. eft. skat 68%	Skat v. 40%	Indtj. eft. skat 40%
	- kr. pr. m ² -						
1977	70	6	67	-4	1	- 2	-1
1978	74	7	68	-2	1	- 1	1
1979	78	7	70	-1	2	- 1	1
1980	83	8	72	1	2	1	2
1981	87	9	74	2	1	1	2
1982	91	10	76	4	1	2	3
1983	87	11	78	0	-2	0	-2
1984	93	7	80	6	0	3	2
1985	91	9	83	3	-3	2	-2
1986	99	12	86	5	-4	3	-2
1987	104	21	90	2	-8	1	-7
1988	105	25	92	0	-12	0	-12
1989	111	21	95	5	-11	3	-9
1990	114	23	98	7	-13	4	-10
1991	117	14	101	14	-12	8	-6
1992	121	11	104	19	-13	11	-5
1993	118	4	105	24	-16	14	-6
1994	125	4	107	33	-20	20	-6

Bilag 2

Beregning af forrentning af alternativ investering i obligationer.

For at kunne vurdere det beregnede afkast for private udlejningsejendomme 1977-94, er det nødvendigt at se på, hvilken forrentning man kunne have fået af andre alternative investeringer i den samme periode.

Et minimum for denne alternative forrentning er at investere midlerne i obligationer, som er en sikker og relativt risikofri investering. Det må antages, at investeringer i ejendomme i den betragtede periode har været mere risikobetonede, fordi afkastet har været baseret på forventninger om fremtidig afregulering og prisstigninger, hvorfor investorerne normalt ville kræve et større afkast af ejendomsinvesteringer.

For at beregne et alternativt afkast ved investeringer i obligationer opstilles en model, hvor de samme midler, som ovenfor er investeret i en gennemsnitlig privat udlejningsejendom, i stedet investeres i obligationer. Det drejer sig om egenkapitalen ved periodens start og om de løbende investeringer i forbedringer, hvor der købes obligationer de enkelte år til den aktuelle rente. I 1994 realiseres alle de købte obligationer til den aktuelle kurs. Herefter beregnes kapitalværdien af investeringerne som:

Kursværdi af obligationer 1994, tilbagediskonteret til 1977
+ Ydelser efter skat de enkelte år, tilbageført til 1977
- værdi af egenkapital 1977
- værdi af investeret egenkapital i forbedringer de enkelte år, tilbagediskonteret til 1977

Det forudsættes, at obligationerne har en løbetid på 30 år. Der regnes med to forskellige skattesatser - 40 pct. og 68 pct.

De beregnede ydelser, renter og kursværdier fremgår af tabel B2.1.

Tabel B2.1 Obligationsskøb de enkelte år, udbetalte ydelser, skat af renteindtægter ved en skatteprocent på hhv 68 pct. og 40 pct., samt kursværdi 1994 af obligationer opkøbt i de enkelte år.

år	Obl. køb	Pålydende rente	Ydelser ialt	Skat v. 68%	Ydelser eft. skat	Skat v. 40%	Ydelser eft. skat	Kursværdi 1994
				- kr. pr. m ² -				
1977	710	18	65	44	21	26	39	280
1978	13	19	70	46	24	27	43	20
1979	16	19	73	48	25	28	45	25
1980	18	20	77	50	26	29	47	31
1981	14	20	79	52	27	31	49	25
1982	16	20	83	54	29	32	51	29
1983	25	13	86	56	30	33	53	30
1984	19	14	89	58	31	34	55	27
1985	34	10	92	60	32	35	57	34
1986	43	12	97	63	34	37	60	52
1987	42	12	102	66	37	39	64	52
1988	39	10	106	68	38	40	66	41
1989	38	11	111	70	41	41	69	45
1990	31	11	114	72	42	42	72	38
1991	43	10	119	74	45	44	75	48
1992	35	10	123	76	47	44	78	40
1993	26	8	125	76	49	45	80	25
1994	33	8	128	76	52	45	83	33

Nedenfor er vist den beregnede kapitalværdi af investeringerne i obligationer ved en kalkulationsrente før skat på 10 pct. Dette vil ved en **skattepct.** på 40 pct. indebære en rente efter skat på 6 pct., og ved en **skattepct.** på 68 pct. vil det blive 3,2 pct.

Tabel B2.2 Beregnet kapitalværdi ved en kalkulationsrente før skat på 10 pct. for investering i obligationer ved 2 forskellige skatteprocenter, samt den beregnede interne rente efter skat af investeringen.

Skattepet.	40	68
Kalkulationsrente efter skat, pct.	(3	3,2
	- kr/m ² -	
Kursværdi af obl. 1994, tilbagedisk.	409	644
+ Værdi af ydelser efter skat, tilbagedisk.	609	448
-Obligationsskøb 1977	349	349
- Obligationsskøb efterfølgende år (forb.), tilbagedisk.	287	366
= Beregnet kapitalværdi	381	377
Intern rente efter skat, pct.	12,6	8,1

Som det fremgår af tabellen har investeringerne i obligationer haft en ret stor kapitalværdi, når man anvender en kalkulationsrente svarende

til dagens renteniveau, hvilket naturligvis har en sammenhæng med at renteniveauet var betydeligt højere tidligere - især frem til 1985.

Den interne rente af investeringen beregnes som den kalkulationsrente, hvor kapitalværdien af investeringen er 0. Det ses, at den interne rente efter skat er beregnet til 12,6 ved en skatteprocent på 40 og til 8,1 pct. ved en **skattepct.** på 68.

Bilag 3.

Beregning af boligudgifter i ejerlejligheder

De beregnede boligudgifter over en periode på 30 år er vist i tabel B3.1.

Tabel B3.1 Beregnede nettoudgifter pr. m² i ejerlejligheder

År	Realkr. ydelse efter skat	Bankydelse efter skat	Fælles udgifter	Ialt
1	347	85	193	625
2	350	86	197	633
3	352	88	201	641
4	355	91	205	650
5	357	93	209	660
6	360	97	213	670
7	363	100	217	681
8	367	104	222	693
9	370	109	226	705
10	374	115	231	719

Referencer

Boligministeriet 1989: Private udlejningsejendommers budgettælle 1988.

Boligministeriet 1990: Boligmasse og boligkvalitet - et debatoplæg.

Boligministeriet 1992: Huslejen i 1992.

Boligministeriet 1994: Notat om driftsresultatet før og efter skat i private udlejningsejendomme i regulerede kommuner.

Boligministeriet 1995: Faktorer, der påvirker prisdannelsen for private udlejningsejendomme til beboelse.

Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme 1993: Notat om forrentningen af investeringer i private udlejningsejendomme.

Møller M 1991: Liberalisering af det danske boligmarked, i artikelsamling, udgivet af Bygge- og anlægsrådet.

Skifter Andersen H. og K. E. Hansen 1990: Økonomiske vilkår for forbedring og vedligeholdelse i private udlejningsboliger, SBI meddel se 77, Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen H. og K. E. Hansen 1991: Forfald eller fornyelse - et debatoplæg om private udlejningsboliger, Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen H., A. Munk og K. E. Hansen 1992: Boligpolitik, byfornyelse og socialt boligbyggeri i Tyskland, SBI meddelelse 94, Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen H. 1993: Hvordan fungerer et ureguleret boligmarked - erfaringer fra USA, SBI-meddelelse 103, Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen H. 1994: Den private boligfornyelse i ældre andelsboliger og private udlejningsejendomme, SBI meddelelse 105, Statens Byggeforskningsinstitut.

Beskrivelser af 4 landes regler på erhvervsleje-området. Erhvervsunderudvalget, 4. september 1996.

DET NORSKE SYSTEM

1. Indledning

Det norske system kendetegnes for det første ved, at det - i modsætning til det danske - accepterer en vid grad af aftalefrihed på erhvervslejerettens område. For det andet ved, at erhvervsbeskyttelsen indskrænker sig til at hjemle mulighed for godtgørelse (og altså ikke erstatning), hvis domstolene bestemmer det.

2. Opsigelse

Reglerne om opsigelse af erhvervslejemål følger - som i Danmark - reglerne om opsigelse af beboelseslejemål.

Ved tidsbestemte lejeforhold ophører lejemålet automatisk ved udløb af lejetiden.

Ved lejemål på opsigelsesvilkår er opsigelsesvarslet 4 måneder fra begge parter side. Da reglen er deklaratorisk, kan både kortere og længere frist aftales fra begge parter side.

Ved lejemål på opsigelsesvilkår kan udlejer sige op med aftalt eller 4 måneders varsel, medmindre domstolene kender opsigelsen usaglig eller urimelig, og således tilsidesætter opsigelsen som ugyldig. Der er tale om en konkret interesseafvejning mellem på den ene side udlejers interesse i anden anvendelse og på den anden side lejers interesse i at fastholde lejemålet.

Igennem retspraksis er det fastslået, at der skal relativt lidt til for, at en opsigelse er saglig. Den norske Husleiekomiteé udtalte i sin indstilling til 1938-loven, at "man som hovedregel måtte godta enhver oppsigelse som ikke var sjikanøst begrunnet", og Norges Høyesterett har kun een gang tilsidesat en opsigelsesgrund, fordi den var usaglig. Kernen i opsigelsesbeskyttelsen er, at der skal ske tilsidesættelse af opsigelsen, såfremt den ville virke urimelig.

Ved bedømmelsen af, om opsigelsen er usaglig eller urimelig, skeles til situationen på lejemarkedet. Navnlig ved beboelseslejemål har det således betydning, om lejer ved opsigelsen bliver husvild. I erhvervslejeforhold accepteres misligholdelse af lejekontrakten som opsigelsesgrund, selv om den ikke er væsentlig og således ikke kan begrunde ophævelse. Af andre tilfælde kan nævnes, at udlejers ønske om at

foretage ombygning accepteres, og fra tiden efter 2. Verdenskrig er der eksempler på, at unational holdning under besættelsen er saglig grund.

Det norske udgangspunkt er således reelt, at udlejer har ret vide muligheder for at sige lejer op. Hvor lejer i Danmark er beskyttet af uopsigelig, skal der altså en del til for, at norske udlejere forhindres i at sige op.

3. Lejefastsættelse

Det norske system kendetegnes som nævnt af aftalefrihed.

Det betyder, at udlejer kan forhøje lejen, såfremt han har aftalt det med lejer, enten i lejekontrakten eller efterfølgende. Omvendt er udlejer som udgangspunkt ikke berettiget til at forhøje lejen, medmindre der er hjemmel i en sådan aftale. I et tilfælde, hvor der ikke er aftalt huslejestigninger, er udlejer nødt til at sige lejemålet op på sædvanlige vilkår med tilbud til lejer om ny leje. Sædvanligvis vil en sådan opsigelse kunne godkendes som rimelig, såfremt udlejer overholder den lovlige maksimalleje, jf. nedenfor. Dvs. at lejer vil være nødt til at flytte, såfremt han ikke vil acceptere forhøjelsen.

Hvis der er aftalemæssig hjemmel, begrænses aftalefriheden af 2 regelsæt:

- a) Lov om pristiltag, der er offentligretlig og **strafsanktioneret**, og som indeholder et almindeligt forbud mod urimelige priser, udstikker et forbud mod opkrævning af leje, der står i et klart misforhold til rimelig leje. Nedsættelsen af lejens størrelse sker til den rimelige leje - ikke blot til det højst tilladelige, hvor bestemmelsen ikke er anvendelig.
- b) Husleieloven, hvorefter lejen kan kræves nedsat, hvis den er højere end "rimelig markedsleje". De nærmere retningslinier fastlægges i retspraksis, der tager sit udgangspunkt i, om "lejen i væsentlig grad overstiger niveauet for markedsleje af tilsvarende lokaler". (10% er ikke tilstrækkelig hertil i erhvervslejemål).

De processuelle regler vedr. bevisbyrde, syn og skøn m.v. følger de almindelige civilprocessuelle. Lejer har bevisbyrden for, at lejen er urimelig. Han må således fremskaffe beviser, f.eks. i form af sagkyn-dige erklæringer og vidneafhøring, men ikke nødvendigvis lejekontrak-ter fra tilsvarende lejemål.

Hvis der *ikke er* aftalemæssig hjemmel kræves følgende for, at udlejer kan forhøje lejen:

Udlejer må - som nævnt - sige lejemålet op på sædvanlige vilkår med tilbud til lejer om ny leje.

En opsigelse, der er begrundet i ønsket om en højere leje, vil sædvanligvis blive accepteret. I hvert fald, såfremt udlejers krav ikke overstiger den lovlige maksimalleje, vil opsigelsen ikke blive tilsidesat som urimelig eller usaglig.

Når der således tales om, at udlejer højst kan kræve lejeforhøjelse op til den "lovlige maksimalleje", kunne det norske system umiddelbart minde om situationen i Danmark, hvor lejer kan kræve lejenedsættelse, hvis lejen væsentlig overstiger "det lejedes værdi", jf. erhvervsleje-reguleringslovens § 3.

Da erhvervslejereguleringsloven i Danmark holder lejestigningerne i stram snor, kunne man fristes til at tro, at maksimallejen i Norge befinder sig på samme lavt regulerede niveau som i Danmark.

Imidlertid er der to grunde til, at lejeniveauet i Norge ligger højere end i Danmark.

- For det første er der tale om, at udlejer, som det fremgår ovenfor, har adgang til at opsiges lejer (endda på trods af erhvervsbeskyttelsen). Med dette våben i hånden presses prisen på lejemål i vejret af udlejerne.
- For det andet har retspraksis ikke sat nogen øvre grænse for, hvad der anses for "rimelig". I samtlige 4 højesteretsdomme herom har udlejer fået medhold, og praksis herfra har blot konstateret, at en leje, der ligger 10 % over markedslejen, ikke overstiger "rimelig leje".

Tilsammen betyder disse faktorer, at lejen ikke befinder sig på samme lavt regulerede niveau som i Danmark.

4. Erhvervsbeskyttelsen

4.1 Indledning

Den norske erhvervsbeskyttelse består - som det er fremgået - af, at udlejer tilpligtes at betale et pengebeløb til lejer. Der er tale om godtgørelse - ikke om erstatning.

Der ydes således ikke lejer erstatning for det tab, han lider ved at måtte flytte et andet sted hen (beliggenhedsgoodwill m.v.), endsige for hans omkostninger herved. Derimod sker der betaling for den økonomiske gevinst - den berigelse - udlejer opnår som følge af opsigelsen af lejer og den deraf følgende overtagelse af "hundekunderne", jf. straks nedenfor..

4.1.1 Godtgørelse for "hundekunder" og "kattekunder"

I det følgende - og i papirerne til de andre landes systemer - henvises til begreber som "hundekunder" og "kattekunder". Disse skal - jf. straks nedenfor - forstås i overensstemmelse med deres oprindelige betydning, sådan som de er blevet anvendt i England siden starten af århundredet og på Nordisk juristmøde i 1937.

Den faste kundekreds, som troligt handler hos lejer, og som følger lejer, hvis denne ikke flytter alt for langt væk, beskrives som **hundekunder**. Disse kunder er udtryk for oparbejdet goodwill.

"De løse" kunder, der kommer i forretningen som følge af beliggenheden og ikke p.g.a. personen, der driver den, beskrives som **kattekunder**. Disse kunder er udtryk for beliggenhedsgoodwill.

De kunder, der hverken lader sig påvirke af det ene eller det andet, betegnes i England som **rottekunder**.

4.1.2 Anvendelsesområde og præceptivitet

Erhvervsbeskyttelsen omfatter alle erhvervslejemål på opsigelsesvilkår, som har oparbejdet en kundekreds, og reglerne er præceptive til fordel for lejer. Endvidere tildeles lejer kun godtgørelse, hvor det er udlejer, der siger op.

4.2 Indholdet af den norske erhvervsbeskyttelse er følgende

Hvor domstolene ikke finder en opsigelse af et lejemål på opsigelsesvilkår usaglig eller urimelig, kan de - men de skal ikke - vælge at tildele lejer godtgørelse for den fordel udlejer "antas å få av den kundekrets som er opparbeidet". Dvs. at lejer får godtgørelse for overtagelse af hundekunderne i det omfang enten udlejer selv eller hans nye lejer fortsætter med virksomhed, der kan antages at nyde godt heraf. Bestemmelsen er præceptiv til fordel for lejer. Når der også tildeles godtgørelse, hvor udlejer ikke selv overtager benyttelsen af det lejede, men lejer det ud til en ny lejer, skyldes det, at denne må

antages at ville give mere for lejemålet, når der er noget goodwill at overtage, hvorved udlejer begunstiges.

Det kan bestemmes, at godtgørelsen eller en nærmere bestemt del heraf skal betales tilbage, såfremt lejer indenfor samme branche i et af retten nærmere bestemt område i indtil 3 år åbner ny forretning.

Godtgørelse tildeles ikke, hvis opsigelsen er begrundet i væsentlig misligholdelse fra lejers side, og den falder bort, hvor udlejer inden 14 dage efter dommen frafalder opsigelsen.

En vigtig undtagelse er desuden, at godtgørelsen - som nævnt - *kun* gælder lejemål på opsigelsesvilkår. Dvs. ikke tidsbestemte lejemål. I modsætning til f.eks. svensk ret hører et tidsbestemt lejemål op ved periodens udløb, uden at udlejer skal betale godtgørelse for at nægte at forlænge lejemålet.

DET ENGELSKE SYSTEM

1. Indledning

Det engelske system er kendetegnet ved for det første at tage udgangspunkt i aftalefrihed. Det gælder navnlig ved lejefastsættelsen, som udenfor erhvervsbeskyttelsen er fuldstændig fri. For det andet kendes begrebet uopsigelighed ikke. Et lejemål skal være tidsmaksimeret, ellers fastlægges tidsperioden af domstolene. For det tredje er de forskellige typer lejemål alene blevet til igennem retspraksis, og for det fjerde er erhvervsbeskyttelsen delt i to; en direkte og en indirekte. Den direkte hjemler ret til at fortsætte lejemålet og den indirekte hjemler ret til erstatning ved ophør af lejemålet.

På trods af at systemet, set med danske øjne, åbner op for en betydelig grad af fleksibilitet, i henseende til udformning af forskellige lejemål, har praksis i vidt omfang udviklet sig i standardiseret retning. Således er langt de fleste lejemål tidsbestemte og indeholder klausuler om, at lejens størrelse med jævne mellemrum skal tages op til revision.

For at kunne danne sig et indtryk af det engelske system er en beskrivelse svarende til den, der er givet af de andre systemer ikke tilstrækkelig. Det er nødvendigt med en fremstilling af grundstrukturerne i de forskellige typer lejemål. Derfor er der brugt en del plads herpå i det følgende.

Som nævnt ovenfor er der fri adgang til at opkræve markedslejen. Det er derfor på opsigelsessiden, at forskellene folder sig ud. Spørgsmålet er dog ikke, *om* der kan siges op. Det er alene, hvornår og med hvilket varsel der kan siges op.

Opsigelsesvarslet afgøres således af, hvilken type lejemål der er tale om, mens lejefastsættelsen er ens for alle typer lejemål.

I det følgende skitseres kort indholdet af de væsentligste kategorier af lejemål samt opsigelsesreglerne, der knytter sig dertil. De danske betegnelser er blot anført som pædagogiske hjælpeinstrumenter.

2. Indhold og opsigelse

2.1 Periodic tenancy (periodisk lejemål)

Lejemål, der f.eks. løber over en uge, med automatisk forlængelse hver eneste uge. Det kan løbe over f.eks. 50 år med automatisk forlængelse ved hvert eneste periode-udløb (uge-udløb), og stadig anses for at være eet lejemål. Hvis ikke andet er aftalt, sker opsigelse fra begge parter side til næste periodes udløb (her; ugens udløb). Der kræves altid formel opsigelse for at bringe lejemålet til ophør.

Parterne kan aftale andet varsel for opsigelse af periodic tenancies.

2.2 Fixed term lease (tidsbestemt lejemål)

Tidsbestemte lejemål er som nævnt den hyppigst anvendte form for lejeaftale. Den omfatter selvsagt lejemål, der indgås for en tidsperiode, der er fastsat på forhånd.

Det er ikke nogen betingelse for at være et tidsbestemt lejemål, at lejer er i konstant besiddelse af det lejede, dvs. perioden behøver ikke at være uafbrudt for at være et tidsbestemt lejemål. Således anerkendes også timeshare-aftaler som tidsbestemte lejemål.

Opsigelse: Den deklaratoriske hovedregel er gensidig uopsigelighed i periodens løb. Med periodens udløb bortfalder lejemålet automatisk uden behov for formel opsigelse.

Uopsigeligheden accepteres i et vist omfang fraveget ved aftale, herunder de såkaldte "break clauses", der giver lejer ret til at opsiges lejemålet efter 5 af 25 års lejetid. Disse er som regel indrettet således, at opsigelsestidspunktet er sammenfaldende med tidspunktet for aftalt adgang for udlejer til at foretage lejeforhøjelse. Herved bliver lejer i stand til at opsiges lejemålet, såfremt udlejers krav til lejens størrelse sættes højere, end han vil acceptere.

Endvidere accepteres det, når blot maximum ligger fast, at lejemålet kan indgås med klausul om, at det ophører ved indtræden af en bestemt begivenhed, udbrud af krig, at lejers ansættelsesforhold hos udlejer ophører m.v.

2.3 Perpetually renewable leases (ensidigt uopsigelige lejemål)

Et ensidigt uopsigeligt lejemål er den mindst anvendte form for lejeaftale. Det er en slags periodisk lejemål, hvorefter lejer og dennes arvinger til evig tid har ret til ved en periodes udløb (kan f.eks. være ved

udløb af en 5-års periode) at forlange lejemålet fortsat på hidtidige vilkår, herunder vilkåret om forlængelsesret. Der er altså tale om en ubegrænset fornyelsesret. Da uopsigelighed som nævnt ikke kendes i engelsk ret (afskaffet i 1925 ved lov), konverterer lovgivningen denne ubegrænsede fornyelsesret til 2000 år. Ved et ensidigt uopsigeligt lejemål sikres lejer og dennes arvinger således ret til selv at bestemme lejemålets længde, blot maksimeret til 2000 år.

Et sådant lejemål, der løber over 2000 år, anses for at være en uheldig konstruktion for parterne - navnlig udlejer, og dermed som det sidste, parterne har villet aftale. Ved kontraktsfortolkningen stilles der derfor krav om udtrykkelighed for, at lejer kan gøre et ensidigt uopsigeligt lejemål gældende. Det skal altså direkte være aftalt, at lejemålet - og dermed lejers ret gælder til evig tid eller i hvert fald mange tusinde år. Det anerkendes nemlig som formodningsregel, at lejer alene har mulighed for at forny lejemålet et vist (bestemt) antal gange. Men ikke til evig tid. Kan man finde blot de mindste holddepunkter for at begrænse retten til f.eks. 10 x 5 år, gør man det.

Lejemålet er uopsigeligt i periodens løb fra udlejers side, men ikke fra lejers side, der blot kan undlade at forlange lejemålet forlænget og dermed bringe det til ophør.

2.4 Tenancies at will (personlige lejemål)

Lejemål, der alene beror på et personligt forhold mellem udlejer og lejer, hvor lejer med udlejers stiltiende eller udtrykkelige samtykke tager det "lejede" i besiddelse og begynder at betale leje.

Opsigelse kan fra begge parter side ske uden varsel på et hvilket som helst tidspunkt i periodens løb.

NB! I engelsk ret gælder der som deklaratorisk regel ubegrænset afståelsesret (Common law).

3. Lejefastsættelsen

3.1 Indledning

Lejefastsættelsen er som udgangspunkt fri i det engelske system. Det er alene ved erhvervsbeskyttelsen, hvor parterne ikke kan komme til enighed, at der bliver tale om egentlig lejeregulering.

3.2 Udenfor erhvervsbeskyttelsen

Som nævnt er lejefastsættelsen fuldstændig fri. Det betyder, at udlejer ved aftalens indgåelse er stillet frit i sit krav til lejens størrelse. Til gengæld er han ikke berettiget til at kræve højere leje, end parterne har aftalt.

Det sidste volder ikke problemer ved f.eks. et periodisk lejemål, som løber over korte perioder. Her kan udlejer relativt hurtigt bringe lejemålet til ophør, såfremt lejer ikke vil acceptere den krævede leje.

En udlejer af et tidsbestemt lejemål, der f.eks. løber over 5-10 år, er til gengæld nødt til at få indføjet en klausul om jævnlige lejeforhøjelser. Det kan gøres ved f.eks. indexregulering, hvorved lejen løbende reguleres uden at parterne behøver tage stilling eller forhandle størrelsen af forhøjelsen.

Det mest almindelige er klausuler om revision eller genforhandling af lejens størrelse, de såkaldte review clauses. I henhold til disse skal lejen revurderes med jævne mellemrum, f.eks. hvert andet år. De er ofte temmelig indviklede, og indeholder en flerhed af momenter, som den nye vurdering skal tage udgangspunkt i. I tilfælde af, at parterne ikke kan blive enige, er der sædvanligvis truffet aftale om henskydning til en tredje - neutral - part, som så træffer afgørelse i sagen.

Hvis ikke revideringsklausulen indeholder nærmere retningslinier for lejefastsættelsen, vil udlejer naturligvis - såvel over for en neutral tredemand som i en retssag - stå svagt med sit ønske om at forhøje lejen. Og har han slet ikke sikret sig enten en eller anden form for løbende regulering eller en klausul, der sikrer jævnlig regulering af lejens størrelse, er han - som nævnt - ikke i stand til at opkræve en højere leje end lejer vil gå med til.

3.3 Indenfor erhvervsbeskyttelsen (nedenfor pkt. 4)

Spørgsmål om egentlig regulering af lejen opstår kun ved ophør af et beskyttet lejemål (nedenfor pkt. 4), hvor retten træffer afgørelse om, at lejemålet skal fortsætte. En sådan forlængelse kan i tidsbestemte lejemål strække sig helt op til 14 år. I disse tilfælde skal retten, hvis parterne ikke kan blive enige, fastsætte lejens størrelse. Hvis retten anser sig for kompetent, kan den tillige indføje en reguleringsklausul til løbende regulering af lejen.

Retssager om markedslejen i erhvervsbeskyttede lejemål er - som retssager i **ikke-beskyttede** lejemål - sjældne, idet langt de fleste forliges forinden.

Hvis det alligevel kommer til en retssag om et erhvervsbeskyttet lejemål, bedømmes sagen ud fra helt almindelige civilprocessuelle regler, hvor der ikke gælder noget krav om, at udlejer skal fremkomme med sammenligningslejemål. Målet er her at udfinde den reelle leje i det åbne marked (nedenfor pkt. 4.5).

4. Erhvervsbeskyttelse

4.1 Indledning

Erhvervsbeskyttelsen er et tostrengt system, som indeholder både en direkte og en indirekte erhvervsbeskyttelse.

Lejer har 2 chancer. Nemlig retten til at

- 1) Kræve fortsættelse af lejemålet og
- 2) erstatning ved ophør af lejemålet.

Beskyttelsen omfatter periodiske lejemål, uanset tidsperiodernes længde. Endvidere er tidsbestemte lejemål og ensidigt opsigelige omfattet, hvis de er af mere end 6 måneders varighed.

Beskyttelsen omfatter ikke Tenancies at will.

4.1.1 Beskyttelsens indhold

Lejer har som udgangspunkt ret til at fortsætte lejemålet. Kun, hvis udlejer angiver en af de i lovgivningen opregnede grunde, kan han modsætte sig dette.

Helt præcist er der 7 gode grunde til at nægte forlængelse fra udlejers side. De 3 af dem vil til gengæld give lejer ret til erstatning.

Lejers beskyttelse består i, at han ved udløb af lejeperioden kan sige op og foreslå udlejer fortsættelse af lejemålet. Hvis udlejer afviser forlængelse, kan lejer anmode retten om fornyelse af lejemålet. I så fald bedømmer retten, om udlejer har anført een af de 7 grunde, der er nødvendig for at modsætte sig forlængelse.

Herfra gælder den undtagelse, at der ved periodiske lejemål ikke må ske forlængelse alene på baggrund af lejers anmodning. Der skal forudgående være sket opsigelse fra udlejers side. Det skyldes, at de fleste periodic tenancies er korte perioder, og det ville ikke være rimeligt, om lejer ville være i stand til på denne måde at opnå længere

perioder. Men når udlejer har sagt op, har lejer af et periodisk lejemål de samme rettigheder som alle andre.

Lejer har i realiteten samme retsstilling, hvor udlejer kommer ham i forkøbet med en opsigelse. Der er således tale om, at udlejer bringer lejemålet til ophør, hvorpå lejer kan anmode retten om at opnå et nyt lejemål. Retten tager herefter stilling til, om de af udlejer angivne grunde er tilstrækkelige. Er der tale om et tidsbestemt lejemål, kan retten tilkende lejer et nyt lejemål i op til 14 år og tilmed fastsætte de øvrige vilkår for lejemålet, herunder lejen i "the open market" (den reelle markedsleje), jf. nedenfor pkt. 4.4.

4.1.2 Afvisningsgrunde

U kan som nævnt modsætte sig fornyelse i 7 tilfælde, nemlig hvor

- a) lejer ikke har levet op til sine vedligeholdelsesforpligtelser.
- b) lejer til stadighed har været bagud med betaling af forfaldne lejeindbetalinger.
- c) lejer har brudt essentielle kontraktsbestemmelser.
- d) udlejer kan anvise andre tilsvarende faciliteter, der mht. beliggenhed og indretning samt mulighed for at bevare goodwill (**hunde**-kunderne), og som set i forhold til lejers virksomhed og øvrige omstændigheder, er acceptable og fornuftige.
- e) lejemålet er et fremlejemål, alene for en del af lokaliteterne, og udlejers indtægt herved sammen med udleje af de øvrige lokaliteter som særskilte lejemål er væsentlig lavere end udleje af alle lokaliteter som eet lejemål,
- f) udlejer vil nedrive eller ombygge lokaliteterne,
- g) udlejer selv vil benytte lokaliteterne.

I disse tilfælde kan udlejer modsætte sig en forlængelse. Hvis udlejer ikke angiver en sådan - eller måske slet ikke angiver nogen grund - har lejer krav på forlængelse af lejemålet.

4.2 Erstatning

Ganske vist er det muligt for udlejer at modsætte sig **ny** udlejning, men i de tre sidste tilfælde ovenfor pådrager udlejer sig et erstatningsansvar ved at nægte forlængelse. Anvender udlejer således en af grun-

dene i litra e, f og g til at modsætte sig genudlejning, har lejer krav på erstatning.

Lejer har altså hverken krav på erstatning eller forlængelse, hvor forlængelse beror på hans egne forhold, eller hvor udlejer har et acceptabelt erstatningslemål til ham.

4.3 Præceptivitet

Adgangen til at fravige erhvervsbeskyttelsesreglerne er forskellige, alt efter om det er den direkte beskyttelse i form af uopsigelighed, der er tale om, eller den indirekte beskyttelse i form af erstatning, der ønskes fraveget.

Vedrørende den direkte erhvervsbeskyttelse - altså uopsigeligheden i beskyttelsesperioden - gælder det, at denne kan fraviges, såfremt det sker ved lejeaftalens indgåelse.

Vedrørende den indirekte erhvervsbeskyttelse, altså adgangen til erstatning ved opsigelse, gælder der aftalefrihed, hvis lejemålet strækker sig over en kortere periode end 5 år. Et aftalevilkår, der afskærer lejer fra erstatning i et sådant lejemål behøver desuden ikke at være indgået ved lejeaftaleindgåelsen.

Er perioden længere end de 5 år, er reglerne præceptive. Dvs. lejer har under alle omstændigheder krav på erstatning, hvis udlejer har angivet een af grundene e, f og g i sin opsigelse og han (lejer) har haft det lejede i sin besiddelse i 5 år.

Til 5-årsperioden regnes tillige tidligere lejemål, såfremt L1 har overtaget lejers erhvervsvirksomhed (dvs. hvor lejer har haft afståelsesret og udnyttet den til fordel for L1, der tillige har fortsat lejers virksomhed).

Reglerne om erstatning er dog ikke til hinder for, at lejer - når udlejers erstatningspligt er blevet aktuel - giver afkald på hele eller dele af beløbet.

Uanset om en aftale i strid med erhvervsbeskyttelsen drejer sig om opsigelsesadgang eller erstatning, kræves en domstols autorisation for at aftalen er gyldig.

4.4 Lejens størrelse

4.4.1 Indledning

Såfremt domstolene vælger at forny lejemålet, skal den fastsætte lejens størrelse. Dette foregår med udgangspunkt i Markedslejen. Formålet hermed er at udfinde den reelle leje i det åbne marked.

4.4.2 Markedslejen

Markedslejen i det engelske system fastlægges ud fra, hvad en trediemand i almindelighed måtte antages at ville betale for lejemålet. Hertil anvendes alle tilgængelige bevismidler, sagkyndige erklæringer, sammenligningslejemål osv. Der gælder ikke noget krav om, at parterne skal fremkomme med sammenligningslejemål. Der er tale om en helt almindelig bevisvurdering som i ethvert andet civiltvistemål.

Til gengæld frasorteres de faktorer, der vedrører lejer personligt.

Der skal derfor ved fastlæggelsen heraf ses bort fra følgende påvirkninger af lejens størrelse:

- Den påvirkning af lejen, som skyldes, at lejer eller dennes forgænger har været i besiddelse af lejemålet. (Dvs. den generelle værdistigning ved, at lejer og dennes forgænger har tilført stedet, kvarteret m.v. en forøget virksomhedsværdi ved at gøre sin egen forretning interessant - tilføre lejemålet kattekunder).
- Enhver form for goodwill, som lejer eller hans forgængere har skabt ved besiddelsen, og som ville gå tabt ved flytning.
- Forbedringer, som er udført af lejer eller af en tidligere lejer, uden at forbedringen var opfyldelse af en forpligtelse i lejeforholdet.

Formålet med disse begrænsninger er at frasortere de elementer, der vedrører lejers personlige indflydelse på lejens størrelse, herunder som nævnt det karakteristiske eksempel, at lejer er villig til at betale en højere leje end markedslejen, f.eks. for at undgå flytteomkostninger og tab af goodwill på hundekunder og til dels kattekunder.

Hvis domstolen anser sig kompetent, kan den bestemme, at lejen skal reguleres efter nærmere angivne retningslinier (trappeleje m.v.).

DET SVENSKЕ SYSTEM

1. Indledning

Det svenske system er kendetegnet ved for det første at tage udgangspunkt i aftalefrihed. For det andet ved, at erhvervsbeskyttelsen omfatter samtlige ikke-beboelseslejemål, og for det tredje ved at erhvervsbeskyttelsen kun er indirekte. Samtlige erhvervslejere har således højst krav på erstatning, men ikke krav på at blive boende.

2. Opsigelsesreglerne

De svenske opsigelsesregler udmærker sig ved at være enkle og overskuelige. Dog er de ikke helt ens for så vidt angår lejemål på opsigelsesvilkår og tidsbestemte lejemål:

Lejeforhold på opsigelsesvilkår kræver altid opsigelse for af ophøre. Varslet er 9 måneder, mens tidsbestemte lejemål kun kræver opsigelse, såfremt de er af mere end 9 måneders varighed. Hvis dette er tilfældet, er varslet også på 9 måneder.

For begge typer lejemål gælder, at længere - men ikke kortere varsel - kan aftales fra udlejers side.

Da den svenske lejelov er beskyttelsespræceptiv til fordel for lejer, kan kortere varsel aftales med virkning for ham.

Tidsbestemte lejemål anses forlænget på ubestemt tid, hvis lejeperioden er udløbet uden opsigelse, medmindre der i lejeaftalen er truffet bestemmelse om anden retsvirkning ved manglende opsigelse. Lejekontrakten kan således gyldigt indeholde en klausul, hvorefter lejemålet forlænges, hvis ingen af parterne opsiger det ved periodeudløb: På denne måde kan det undgås, at lejemålet bliver et lejemål på opsigelsesvilkår. (I erhvervslejeforhold med indexklausul kræves det dog, at også forlængelsestiden er på mindst 3 år for, at indexreguleringen af lejens størrelse er gyldig, se straks nedenfor pkt. 3.).

3. Lejefastsættelse

3.1

Den svenske lejelov stiller som hovedregel krav om, at der i lejekontrakten er aftalt en bestemt fastsat leje og dermed taget stilling til, hvor meget udlejer kan forhøje lejen med - og hvornår.

Formålet hermed er at sikre lejer imod, at udlejer uden videre ensidigt forhøjer lejen. Dette gælder både beboelseslejemål og erhvervslejemål. Men for så vidt angår erhvervs **lejemål** gælder vigtige undtagelser herfra.

Det er således gyldigt at aftale kontraktsbestemmelser.

- 1) der indretter lejens størrelse efter lejers omsætning,
- 2) der indretter lejeniveauet efter forhandlinger mellem udlejer- og lejerorganisationer,
- 3) der i tidsbestemte lejeforhold over 3 år anvender en helt tredje model for beregning af lejeniveauet (f.eks. indexregulering/pristalsregulering). Hvis lejemålet indeholder en forlængelsesklausul, skal også forlængelsen være på mindst 3 år for at være gyldig. (En forlængelsesklausul bevirker, som omtalt ovenfor i pkt. 2, at lejemålet automatisk forlænges på et bestemt åremål, hvis det ikke siges op ved udløbet af en periode).

Interessen samler sig ud fra en praktisk synsvinkel om indexreguleringen, som altså er mulig ved tidsbestemte lejemål på mere end 3 år. Herved tilskyndes parterne til at indgå tidsbestemte lejemål, der i øvrigt også er det mest almindelige.

Såfremt en regulering er aftalt i strid med ovenstående, fastlægges lejen ud fra, hvad der er rimeligt, med udgangspunkt i, hvad der synes at have været parternes hensigter på aftaletidspunktet, hvor der **ske-**les til, hvad der skulle have været betalt efter den tilsidesatte klausul.

3.2 Procedure for ændring af lejen

Grundstene i svensk erhvervslejeret er - som det er fremgået - *parternes aftale* vedrørende lejens størrelse. Aftalebestemte lejeforhøjelser accepteres, såfremt de enten er fastlagt på forhånd, eller såfremt ovennævnte betingelser er opfyldt. Aftalefriheden er selve indholdet af et temmelig fleksibelt system.

Til gengæld er det en temmelig omstændig affære at ændre på **lejevilkårene** i forhold til det aftalte. Uden aftale herom med lejer, må udlejer således ikke ensidigt forhøje lejen.

Vil udlejer ændre på lejevilkårene, er han tvunget til at opsiges lejemålet med sædvanligt eller aftalt længere varsel og præsentere lejer for sine krav til forlængelse af lejemålet. I tidsbestemte lejeforhold kan

dette tidligst forekomme ved udløb af tidsperioden. I lejemål på opsigelsesvilkår kan det tidligst forekomme efter 9 måneders lejetid.

Der gælder altså et krav om, at udlejer må opsig lejemålet for at få lejen forhøjet. Og i opsigelsen må han præsentere lejer for sine krav til forlængelse af lejeforholdet.

Medmindre lejer umiddelbart accepterer lejeforhøjelsen, og lejeforholdet kører videre på det ændrede vilkår, følger herefter oftest en forhandlingsfase, som naturligvis også ret hurtigt kan ende med enighed.

Helt så problemfrit går det langt fra altid, og det er i den forbindelse ikke nogen tilfældighed, at opsigelsesvarslet er så langt som 9 måneder. I det svenske system gøres nemlig en del ud af at inddrage lejenævnet i sagen, der så skal forestå mæglingsforsøg mellem parterne i tiden indtil varslet udløber.

Lejenævnet har imidlertid ikke kompetence til at tvinge en løsning igennem, og udlejer behøver således ikke gå på kompromis. Han kan ganske enkelt fastholde sit krav om forhøjet leje og derved tvinge en modvillig lejer til at flytte. Lejer er nemlig ikke - som i Danmark - beskyttet af uopsigelighed. Udlejer kan, når han blot overholder de under pkt. 1 nævnte opsigelsesvarsler og i tidsbestemte lejemål - tidsbestemmelsen - frit opsig lejemålet.

Til gengæld kan lejer være berettiget til at få erstatning, jf. nedenfor om den indirekte erhvervsbeskyttelse. Det afhænger af, om den leje, udlejer forlanger for at fortsætte lejemålet, overstiger markedslejen. Hvor dette er tilfældet, kan lejer kræve erstatning. Og det er her, at lejenævnet spiller en rolle, der kan få selv den skrappeste udlejer til at lytte efter. Sagkundskaben, der er repræsenteret heri, kommer nemlig - på begæring af een af parterne - med en tilkendegivelse af, hvor høj markedslejen er. En erklæring, som i praksis tillægges særlig vægt ved et efterfølgende retsligt opgør om tildeling af erstatning til lejer. Udlejer tilskyndes således kraftigt til at forlange en leje, der ikke overstiger lejenævnets vurdering af markedslejen.

Lejer kan altså blive nødt til at rejse, såfremt han ikke vil gå ind på udlejers lejekrav. Men han er berettiget til erstatning, hvis kravet overstiger markedslejen (nedenfor pkt. 4 og pkt. 5).

Kravet om opsigelse for at opnå en ændring af lejevilkårene gælder også for lejer. Vil han have ændrede lejevilkår, må han opsig lejemålet med sædvanligt - eller evt. aftalt forlænget - varsel og meddele udlejer de ønskede vilkår.

Hvis udlejer i denne situation afslår lejers fremsatte ændringsønske om f.eks. lavere leje, gælder det samme som ovenfor. Lejer tvinges til enten at blive boende til den hidtidige leje eller flytte. Hvis udlejers lejekrav overstiger markedslejen (nedenfor pkt. 3), har lejer krav på erstatning ved fraflytning.

Dvs. lejer er også omfattet af den indirekte erhvervsbeskyttelse, hvis det er ham selv, der siger op, når blot opsigelsen indeholder ønske om forlængelse af lejeforholdet. Derved viser lejer, at opsigelsen er begrundet i et ønske om at opnå ændrede vilkår. Hvis ønsket ikke er anført i lejers opsigelse, kan udlejer - efter praksis - blot anse lejemålet for opsagt, uden at lejer har krav på erstatning.

Opsigelse af lejemålet med henblik på ændring af lejens størrelse kan som nævnt ved tidsbestemte lejemål tidligst forekomme ved udløb af tidsperioden. Ved lejemål på opsigelsesvilkår tidligst efter 9 måneder.

Præceptivitet: Reglerne er ikke præceptive, idet lejer og udlejer ved særskilt aftale kan undgå erhvervsbeskyttelsen. Såfremt aftale herom indgås før lejeforholdet har varet mere end 9 måneder, kræves godkendelse af et lejenævn, for at den er gyldig.

3.2.1 Opsummering

I korte træk kan man beskrive lejefastsættelsen, hvor der ikke foreligger nogen aftale herom således:

Hvor en part ønsker at ændre lejens størrelse, må han sige op med sædvanligt eller aftalt længere varsel. Ved de tidsbestemte lejemål kan det tidligst ske efter udløb af tidsperioden. I lejemål på opsigelsesvilkår tidligst efter 9 måneder.

Lejer er ikke beskyttet af uopsigelighed. Udlejer kan derfor gennemtvinge sin vilje ved at opsiges lejer og indgå aftale med ny lejer under forudsætning af, at sædvanlige varsler samt tidsbestemmelsen i tidsbestemte lejemål overholdes overfor den gamle lejer.

Dog er udlejer - som nævnt - pligtig at betale erstatning til lejer, såfremt kravet til lejens størrelse for forlængelse af lejemålet ligger over markedslejen.

4. Markedslejen

Udgangspunktet er - som det fremgår - at lejefastsættelsen er fri. Markedskræfterne har dog ikke helt frit spil. I nogle situationer anvendes princippet om markedslejen.

Det gælder navnlig hvor

- 1) udlejer har opsagt lejemålet og stillet krav om forhøjet leje for at forlænge lejemålet,
- 2) lejer har sagt op med henblik på vilkårsændringer,
- 3) man ikke kan finde ud af, hvad parterne har aftalt vedrørende lejen,
- 4) parterne under forhandling om forlængelse af lejemålet ønsker en tilkendegivelse herom fra lejenævnet.

Den i praksis vigtigste anvendelse af princippet er, hvor enten udlejer eller lejer har opsagt lejemålet med henblik på at få ændret lejens størrelse.

Proceduren er den, der er skildret i pkt. 2.2. Som det heraf fremgår, foregår det på den måde, at een af parterne i forbindelse med udløb af det tidsbestemte lejemål tager initiativ til at søge vilkårene ændret gennem opsigelse af lejemålet. Mht. lejemål på opsigelsesvilkår **fremgår** det ved, at een af parterne efter udløb af 9 måneders lejetid gør det samme.

Herefter inddrages lejenævnet - som ovenfor nævnt - i en mæglingsfase, hvor lejenævnets tilkendegivelse om markedslejen kommer til at spille en vigtig rolle.

Markedslejen udfindes ved at foretage en sammenstilling af lejen for sammenlignelige erhvervslejelokaler i kvarteret mht. anvendelse, størrelse, udformning, lejetidens længde m.v.

Hvis lejen ligger under eller på niveau med markedslejen, er der ingen problemer. Men er den blot den mindste smule over, anses den for urimelig.

Bevisbyrden påhviler efter almindelige civilprocessuelle regler den part, der kræver ændring.

Ved sammenligningen skal der *først og fremmest* ses på sammenlignelige lejemål i området. Findes ingen sammenlignelige lejemål, foretager lejenævnet en konkret rimelighedsvurdering, bl.a. ud fra sagkyndige erklæringer. I forarbejderne til loven anføres det, at det ikke kan udelukkes, at seriøse tilbud fra andre lejere også kan påvirke denne rimelighedsvurdering.

Kravet om fremlæggelse af sammenligningslejemål er *ikke* obligatorisk. Modsat i Danmark, hvor retspraksis kræver, at udlejer fremlægger sammenligningslejemål for at forhøje lejen efter erhvervslejerereguleringslovens § 3.

Markedslejen udgør den størrelse, som udlejer kan stille krav om uden at ifalde erstatningsansvar efter reglerne om den indirekte erhvervsbeskyttelse. Når markedslejen er fundet, kan udlejer vælge, om han vil acceptere denne leje som maksimalleje. Han kan også vælge at opkræve en højere leje med risiko for, at lejer siger op, og kræver erstatning. Den sidste mulighed er en opsigelse af lejer, som vil udløse erstatningspligt, idet opsigelsen er begrundet i et ønske om højere leje end markedslejen.

Præceptivitet: Parterne kan aftale sig ud af reglerne, der er nævnt i afsnit 2. Men hvis aftalen træffes inden lejeforholdet har varet mere end 9 måneder, kræves lejenævnets godkendelse. En godkendelse, der dog efter praksis ikke indebærer en overdreven prøvelse af forholdet.

NB! Det er værd at notere sig, at markedslejen - som det fremgår ovenfor - først kommer ind i billedet i forbindelse med spørgsmålet om forlængelse af lejeforholdet. Det betyder, at lejefastsættelsen under alle omstændigheder er fuldstændig fri ved nyindgåede lejemål, dvs. ved begyndelsen af den første lejeperiode mellem parterne. Her griber princippet om markedsleje ikke ind. Udlejer kan her kræve højere leje end markedslejen. Det har den *tilsigtede konsekvens*, at **markedslejen** stiger og giver et mere nøjagtigt billede af den reelle, aktuelle markedsleje.

5. Erhvervsbeskyttelsen

Som allerede nævnt flere gange er beskyttelsen af erhvervslejemål kun *indirekte*. Det betyder, at lejer har adgang til erstatning, såfremt nærmere angivne betingelser er opfyldt. Beskyttelsen er ikke begrænset til erhvervslejemål. Den gælder for alle ikke-beboelseslejemål, jf. nedenfor. Den eneste formelle betingelse er, at lejemålet har haft en varighed på mere end 9 måneder.

Det er således underordnet, om den stedlige **forbliven** er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Dette forhold kan alene få betydning for erstatningens størrelse, jf. nedenfor.

Systemet fungerer på den **måde**, at lejer som udgangspunkt har krav på erstatning. Men det er muligt for udlejer i 5 forskellige tilfælde at

undgå den. I hovedtræk kan man sige, at udlejer kan undgå erstatning, hvis opsigelsen er begrundet i praktiske forhold, f.eks. ombygning, eller hvis den beror på lejers forhold i en sådan grad, at erstatning ville være urimelig, samt hvis de krav, udlejer har stillet til forlængelse af lejemålet, og som lejer har afvist, er rimelige.

Helt præcist kan udlejer undgå erstatning, såfremt

- 1) lejer i lejeforholdet har tilsidesat sine pligter i så væsentlig grad, at man ikke med rimelighed kan forlange, at udlejer forlænger lejemålet,
- 2) ejendommen skal rives ned, og udlejer tilbyder andet acceptabelt erstatningslejemål,
- 3) lejemålet står i vejen for en forestående ombygning af ejendommen, og udlejer tilbyder et acceptabelt erstatningslejemål,
- 4) udlejer i øvrigt har beføjet anledning til en opløsning af lejeforholdet,
- 5) udlejers krav til forlængelse af lejemålet - og som lejer afviser - er rimelige og i overensstemmelse med god skik i lejeforholdet (f.eks. må kravet til lejens størrelse ikke overstige markedslejen).

Det vigtigste punkt i praksis er nr. 5.

Spørgsmålet er, om udlejer stiller krav om højere leje end markedslejen for forlængelse af lejemålet. Hvis det er tilfældet, har lejer krav på erstatning, mens dette ikke er tilfældet, hvis lejen ligger på niveau med eller lavere end markedslejen.

Således er princippet om markedslejen ret beset også en del af erhvervsbeskyttelsen.

Lejer bevarer retten til erhvervsbeskyttelseserstatning, selv om det er ham selv, der siger op. Det kræves alene, at opsigelsen er begrundet i et ønske om vilkårsændring. Han skal i sin opsigelse angive de vilkår, han ønsker at opnå - ellers fortabes retten til at kræve erhvervsbeskyttelse, idet den så efter praksis betragtes som en blot og bar opsigelse.

Alle ikke-beboelseslejemål er berettiget til en minimumserstatning, der udgør 1 års leje. (Dog maksimeret til fire "basbelopp" - en svensk reguleringsstørrelse - der i 1996 er udregnet til 36.200 sv.kr. Minimumserstatningen udgør altså maksimalt 144.800 sv.kr. i 1996).

Det er i den forbindelse værd at bemærke, at i modsætning til f.eks. det danske system, hvor den stedlige **forbliven** skal være af væsentlig betydning for virksomheden, for at lejemålet overhovedet opnår erhvervsbeskyttelse, kan enhver svensk erhvervslejer gøre krav på 1 års leje, hvis opsigelsen ikke er saglig.

Det kan dog få betydning, at den stedlige **forbliven** er af væsentlig betydning for virksomheden, hvor lejer mener at have krav på større erstatning end minimumserstatningen.

Hvis lejer således kan godtgøre, at han lider yderligere tab, skal udlejer i rimeligt omfang yde erstatning herfor. **Erstatningsudmålingen** kan således påvirkes af, om der er forekommet tab af hunde- eller katekunder, der rækker ud over eet års leje.

Reglerne om erhvervsbeskyttelse er ikke præceptive, idet lejer og udlejer ved særskilt aftale kan undgå erhvervsbeskyttelsen. Såfremt aftale herom indgås før lejeforholdet har varet i mere end 9 måneder, kræves dog godkendelse af lejenævnet for at den er gyldig.

NB! Det er bemærkelsesværdigt, at erstatningen ikke som godtgørelsen i Norge retter sig mod den *berigelse*, udlejer opnår ved opsigelsen. Det fremgår således af hyreslagstiftningssakkunnigas betænkning, at lejer får erstatning for den *skade*, han påføres ved opsigelse af lejemålet. Eneste undtagelse herfra er forbedringer af lejemålet udført af lejer. Disse arbejder vil således blive erstattet udfra en *berigelsesbetragtning*, såfremt de forudgående er godkendt af udlejer.

DET TYSKE SYSTEM

1. Indledning

Det tyske system er kendetegnet ved overskuelighed. Regler om erhvervsbeskyttelse eksisterer ikke. Tilsvarende findes ingen lejereguleringsregler.

Den eneste væsentlige sondring i det tyske system er forskellen mellem opsigelsesreglerne i tidsbestemte lejemål og lejemål på opsigelsesvilkår. Og den eneste overraskelse er, at lejemål som udgangspunkt ikke kan aftales for mere end 30 år.

2. Opsigelsesreglerne

2.1 Indledning

Som nævnt gælder forskellige regler for henholdsvis tidsbestemte lejemål og lejemål på opsigelsesvilkår.

Til gengæld gælder den ovennævnte 30-årsregel for begge typer leje-forhold. Efter 30 år kan lejemål på opsigelsesvilkår såvel som tidsbestemte lejemål - under overholdelse af gældende varsel - frit opsiges af parterne. Denne bestemmelse er præceptiv. Eneste undtagelse herfra er, at parterne kan aftale, at lejemålet ophører ved en af parternes død.

2.2 Tidsbestemte lejemål

Tidsbestemte lejemål ophører uden opsigelse med udløb af tidsperioden.

Fortsætter imidlertid lejer brugen af det lejede *efter* at lejeperioden er udløbet, konverteres det tidsbestemte lejemål til et lejemål på opsigelsesvilkår, medmindre udlejer inden 2 uger efter at brugen er kommet til hans kundskab, meddeler lejer, at han ønsker lejeforholdet bragt til ophør.

2.3 Lejemål på opsigelsesvilkår

Lejemål på opsigelsesvilkår kan siges op senest 3. hverdag i et kvartal til ophør pr. udgangen af næste kvartal. Dvs. med et halvt års varsel i erhvervslejemål. Disse regler er hele vejen igennem deklaratoriske.

3. Lejefastsættelse

Som nævnt findes ingen lejeretlige regler herom. Eneste begrænsning findes i reglerne om aftaleretlig ugyldighed, der nogenlunde svarer til de danske aftaleretlige ugyldighedsregler, navnlig aftalelovens § 36.

4. Erhvervsbeskyttelse

Som nævnt findes ingen regler herom i det tyske system.

LITTERATURLISTE:

Sverige:

Bertil Bengtsson og Anders Victorin: Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 4. udgave (1991).

Delbetänkande av 1989 års **hyreslagskooittè**: Ny hyreslag (1991).

Leif Holmqvist: Hyreslagen, 4. udgave (1994).

Niels Chr. Nielsen-udvalget: en økonomisk vurdering af erhvervsleje-lovgivningens udformning (1989).

Bror Rittri: Bruksvärdeshyra (1984).

Ulf Skorup: Hyreslagarna efter 1994 års reform (1994).

Anders Victorin: Kommersiell Hyresrätt (1990).

Tyskland:

Wolfgang Gitter: Gebrauchsüberlassungsverträge, Handbuch des Schuldrechts (1988).

Münchener Kommentar: Bürgerliches Gesetzbuch, Schuldrecht Besonderer Teil I, 3. udgave (1995).

Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 51. udgave (1992).

Norge:

Knopph: Knophs **oversikt** over Norges rett, 10. udgave (1993).

Kåre Lilleholt: Oppseiingsvernet i bustadleigeforhold (1979).

Norges Offentlige Udredninger: Lov om husleieavtaler (1993).

Christian Fr. Wyller: Boligrett, 3. udgave (1992).

England:

Halsbury's laws of England 27 (1): Landlord and Tenant, 4. udgave (1994).

Halsbury's laws of England 27 (2): Landlord and Tenant, 4. udgave (1994).

Susan Bright and Geoff Gilbert: The Nature of Tenancies (1995).