

## Til kapitel 4

De nugældende regler findes i kapitel 6 i lov om leje.

§ 21 er en ændring i forhold til § 34 i lov om leje, idet der højst kan kræves forudbetaling af 3 måneders leje. Endvidere skal det af standardkontrakten klart fremgå, hvor lang en periode det forudbetalte beløb dækker. Det præciseres, at forudbetalt leje kan bos op ved opsigelse.

Eventuelt depositum, som træder i stedet for forudbetalt leje, forrentes af udlejeren.

## Til kapitel 5

§ 23. Den nugældende bestemmelse i § 25 i lov om leje gør lejeren ubetinget erstatningsansvarlig. I nærværende lovforslag undtages personer, der optræder på udlejerens vegne. For skader, disse måtte forvalde, kan lejeren naturligvis ikke pålægges ansvar.

Lejerens pligter falder naturligt sammen med de øvrige regler om brug af det lejede. Det bestemmes i øvrigt, at lejerens underskrift på aftaler, der er i strid med reglerne i stk. 1, er ugyldig.

§ 24. Hermed afskaffes det i den nugældende lovgivning anvendte princip om omvendt bevisførelse. Omvendt bevisførelse kan på visse områder, hvor bevisførelsen er urimeligt vanskelig for den klagende part, føre til forenkling eller undgåelse af sager. På dette område er der imidlertid ingen rimelig grund til at fastholde princippet, idet det vil være let for udlejeren at påvise tilfælde af misrøgt fra lejerens side.

§ 29. I forhold til de nugældende bestemmelser om antenner er paragraffen udvidet med omtale af hybrid- og bredbåndsnætet.

Det klargøres, at en lejer for at kunne tilslutte sig en fællesantenne eller lignende, der ejes af en antenneforening/lav, skal være medlem af denne.

§ 30 giver lejeren ret til at foretage håndværksmæssigt forsvarlige forbedringer af det lejede med 2 ugers varsel til udlejeren.

§ 31 erstatter § 63 i lov om leje, og stk. 3 angiver betingelserne for at kræve lejeforhøjelse for den tidligere lejers forbedringer ved genudlejning.

§ 32. Huslejenævnet afgør uenighed om opfyldelse af lejerens pligt i henhold til dette kapitel.

## Til kapitel 6

Det eksemplificeres i § 34, under hvilke omstændigheder udlejeren har ret til at skaffe sig adgang til det lejede.

I henhold til § 35 kan der ved unødigt forsinkelse af efterreparationer ske midlertidig nedsættelse af lejen.

I øvrigt svarer kapitlet til kapitel 9 i lov om leje.

## Til kapitel 7

Lejerrepræsentation. Kapitlet svarer til kapitel 11 i lov om leje. § 38, stk. 8, svarer til § 64, stk. 4, i lov om leje og § 38, stk. 9, svarer til § 64, stk. 6, i lov om leje; dog er den udvidet med en bestemmelse om beboerrepræsentanternes ret til at overvære ejerforeningens generalforsamling.

§ 38, stk. 10, svarer til § 64, stk. 7, i lov om leje med en tilsvarende udvidelse som i forslaget § 38, stk. 9.

I henhold til den foreslåede formulering af § 39 kan lejerrepræsentationen fremtidig kræve, at ejendommen gennemgås af en ekspert i svampeskader og at få udleveret den herom udarbejdede rapport. Paragraffen giver desuden lejerrepræsentationen kraftigt udvidede beføjelser omkring ejendommens drift. Udlejer kan indbringe eventuelle uenigheder for huslejenævnet.

## Til kapitel 8

Fastsættelse og ændring af lejen. Kapitlet svarer til § 5 og §§ 7–17 i boligreguleringsloven med tilføjelser, som er nye i forhold til lov om leje og boligreguleringsloven.

I § 45, stk. 6, foreslås udlejerens ret til lejeforhøjelse på grundlag af sammenligning med enkeltvirksomheder fjernet, hvis disses lejeniveau står i misforhold til det lejedes værdi ved almindelig brug.

I § 46 foreslås det i stk. 4, at lejeforhøjelser med hjemmel i ejendommen tidligst kan få virkning et år efter, at en tidligere omkostningsbestemt huslejeforhøjelse er trådt i kraft.

Det foreslås i § 47, stk. 2, at opkrævning af udgifter til lejerrepræsentationens arbejde bliver lovfæstet og således en pligtig ydelse i lejeforholdet.

I § 48 foreslås det, at normtallene for driftsudgifterne fremtidigt fastsættes af Boligministeriet efter forhandling med lejernes og udlejernes organisationer, således at der opnås ensartede normtal over hele landet.

Med § 51 lovfæstes den gældende retspraksis, hvorefter ejendomsvurderingen efter 15. almindelige vurdering nedsættes med værdien af den nedrevne del af en ejendom, med direkte virkning på kapitalafkastet.

Med § 57 pålægges det udlejeren at udarbejde et regnskab, der vedrører regnskabsåret, og som er umiddelbart sammenligneligt med driftsbudgettet.

Med § 59 indføres skemaer udarbejdet af Boligministeriet som de eneste gyldige til varsling af huslejestigninger. Er et skema korrekt udfyldt, kan varslingen ikke afvises af formelle grunde.