

# SAMMENSKRIVNING AF LEJELOVENE

## DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

8. SEPTEMBER 2022



JURIDISK INSTITUT  
AARHUS UNIVERSITET

JUNI 2022

HANS HENRIK EDLUND  
PROFESSOR



# SAMMENSKRIVNING AF LL OG BRL

---

- Led i politisk aftale fra 2014 (men ønsket er oprindeligt er fremsat i enighed af interesseorganisationerne)
- Tilsigter som altovervejende hovedregel ikke at ændre ved gældende ret
- Mindre realitetsændringer er foretaget, især hvor hidtil gældende lov var behæftet med fejl eller var uklar
- Opretning af tidligere lovgivningsfejl
- Overflødige bestemmelser er udgået
- Præciserer hvilke bestemmelser, der ikke kan fraviges ved aftale
- Huslejenævns kompetence udvides på enkelte områder
- Retspraksis er skrevet ind i lovteksten flere steder (kodificering)

# DEN NY LOVGIVNING

---

- Sammenskrivningen af to love har resulteret i tre nye love
  - Lejeloven – lov nr. 341 af 22. marts 2022 (LL)
  - Lov om boligforhold – lov nr. 342 af 22. marts 2022 (LBF)
  - Konsekvensændringer i andre love – lov nr. 344 af 22. marts 2022
- Meget udførlige forarbejder (bemærkninger til lovbestemmelserne) findes på Folketingets hjemmeside under lovforslag nr. L 47 (lejeloven) og L 48 (lov om boligforhold) ”lovforslag som fremsat” fra folketingsåret 2021-22
- Lovene er trådt i kraft den **1. juli 2022**

# LOV OM BOLIGFORHOLD

---

Kapitel 1: Benyttelse af boliger

Kapitel 2: Beboermaksimum

Kapitel 3: Kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i private udlejningsejendomme

Kapitel 4: Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme

Kapitel 5: Tvangsadministration

Kapitel 6: Genhusning mv. ved ekspropriation (private udlejningsboliger)

Kapitel 7: Kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme

Kapitel 8: Grundejernes Investeringsfond

Kapitel 9: Huslejenævn

Kapitel 10: Boligretten

# HELT NY REGEL

---

- Ny regel til styrkelse af fremlejetageres retsstilling i lejelovens § 171, stk. 1, nr. 5, suppleret med regler i lov om boligforhold § 86, stk. 6-8
- **LL § 171.** Andre lejeforhold ... kan udlejeren kun opsige i følgende tilfælde...
  - 5) Når udlejeren to eller flere gange i henhold til § 86, stk. 8, i lov om boligforhold har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.
- **LBF § 86, stk. 8.**
  - Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7 [fra fremlejetager], skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejeforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.

# HELT NY REGEL FORTSAT

---

- Efter **LBF § 86, stk. 6**, har et nævn pligt til at informere fremlejegiver og fremlejetager om reglen, når en nævnsafgørelse vedrører et fremlejeforhold
- Fremlejetager har efter **LBF § 86, stk. 7**, pligt til at indberette til nævnet, såfremt fremlejegiver ikke retter sig efter pålæg fra nævnet
- Identisk regel er indsat i almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 4



# MINDRE, KLARGØRENDE JUSTERINGER

---

- **§ 6, stk. 3** (småhusreglerne gælder ikke lejefastsættelse for accessoriske enkeltværelser)
- **§ 7, stk. 2** (småhuse kan være opført efter 1994)
- **§ 13** (opsigelse af digital kommunikation gælder for al informationsudveksling)
- **§ 48** (nettoprincip kan anvendes ved samtidige fald og stigninger i ejendomsskatter)
- **§ 59, stk. 3, 1. pkt.** (forudbetalt leje kan ikke kræves for længere periode en opsigelsesvarslets længde)
- **LL § § 60, stk. 1, 4. pkt.** (nedregulering af depositum og forudbetalt leje kan kræves ved lejenedsættelse og nævn får udtrykkelig kompetence til at afgøre tvister herom)

# UDTRYKKELIG PRÆCEPTIVITET

---

- Sammenskrivningen har resulteret i, at det i alle lovens kapitler klart er angivet om reglerne må fraviges
- Visse bestemmelser kan slet ikke fraviges (§§ 10, 83, stk. 1, 88, 115, 125, 156, 162, 194 og 203)
- Nogle bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejer (§§ 18, 41, 53, 56, 64, 83, stk. 2, 88, 93, 101, 110, 115, 125, 136, 140, 148, 151, 181, 189, 194 og 201)
- Fremover er det udtrykkeligt gjort ugyldigt, såfremt det aftales, at udlejer skal have adgang til det lejede, selv om forholdene ikke kræver det (§ 102 smh. med § 110)
- Fremover kan der muligvis alene indgås aftaler om individuelle forbedringer udført af lejer efter modellen i § 137 (tidl. § 62 b), der ikke må fraviges til skade for lejer efter § 140
- Fremover er det (formentlig) gjort ugyldigt, såfremt det aftales, at lejemålet kun må benyttes af et bestemt antal (evt. navngivne) personer (§ 150 smh. med § 151)



# UDVIDELSE AF NÆVNS KOMPETENCE

---

- **LL § 108, stk. 1**, giver nævn kompetence til at afgøre alle tvister om udlejers ret til at skaffe sig adgang til det lejede efter **§§ 102 og 103**
- **LL § 108, stk. 2**, giver nævn kompetence til at fastsætte en tidsfrist for udlejers færdiggørelse af forbedringsarbejder også i uregulerede lejemål
- **LL § 147** giver nævn kompetence til at afgøre alle tvister om lejers installations- og råderet, samt om lejeren har ret til at kræve udførelse af arbejder angivet i en energiplan efter **§ 146** (nuværende § 46 a, stk. 3, om lejemål, hvor varmeudgiften overstiger halvdelen af lejen)

# KODIFIKATIONER

---

- Listen er ikke udtømmende:
- **LL § 17, stk. 2**, angiver, at etårsfristen for at gøre krav gældende efter fraflytning kun gælder, såfremt ejendommen skifter ejer
- **LL § 117, stk. 4, 2. pkt.**, angiver, at en negativ vedligeholdelseskonto skal ansættes til 0
- **LL § 126, stk. 1**, angiver, hvilke ændringer udlejer har ret til at foretage i det lejede, uden at det lejedes identitet ændres
- Definitionerne indsat i loven (§§ **8, 9, 111** og **127**) er også en kodificering af hidtidig praksis

# UTILSIGTEDE ÆNDRINGER

---

- Man er kommet til at udelukke muligheden for at foretage pristalsregulering i regulerede lejemål (§ 5, stk. 1 og 2-lejemål), da der i **§ 6, stk. 1**, udtrykkeligt står skrevet, at **§ 53** om aftaler om regulering af lejen ikke gælder for disse.
- I **§ 17, stk. 2**, er bestemmelsen i den tidligere § 7, stk. 2, om, at tinglyste lejerrettigheder respekterer størst mulige offentlige lån udgået
- Ministeriet har sendt lovforslag om ”reparation” heraf i høring. Kan forventes vedtaget med tilbagevirkende kraft til 1. juli 2022.

