

## BILAG 1

### **Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene**

Hermed bekendtgøres lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, med de ændringer, der følger af § 149, nr. 2, i lov nr. 1336 af 19. december 2008, § 2 i lov nr. 517 af 5. juni 2012, § 2 i lov nr. 270 af 19. marts 2013, lov nr. 413 af 29. april 2013, § 2 i lov nr. 439 af 6. maj 2014 og § 2 i lov nr. 310 af 30. marts 2015.

#### Kapitel I

##### *Lovens gyldighedsområde*

**§ 1.** Reglerne i lovens kap. II-V om huslejeregulering m. v. gælder i kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i kommunen.

*Stk. 2.* I kommuner, hvor reglerne ikke gælder, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene bestemme, at reglerne skal gælde.

**§ 2.** Reglerne i lovens kap. VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne i kap. II-V er gældende. Reglerne i §§ 52 a-c gælder dog kun, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Endvidere gælder §§ 52 a-c kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Kommunalbestyrelsen skal lade udlejerens meddelelse tinglyse på ejendommen. Udlejerens kan med 6 måneders varsel meddele kommunalbestyrelsen, at reglerne ikke længere skal gælde i udlejerens ejendomme.

*Stk. 2.* I kommuner, hvor bestemmelserne i kap. II-V ikke finder anvendelse, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene i kommunen træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kap. VII skal gælde. §§ 52 a-c kan dog kun sættes i kraft samlet. Kommunalbestyrelsen angiver virkningstidspunktet for beslutningen. Udlejerens meddelelse efter § 2, stk. 1, 4. og 6. pkt., kan alene gives for §§ 52 a-c samlet. Beslutning herom kan træffes for højst 4 år ad gangen.

*Stk. 3.* Såfremt reglerne i kap. II-V ophører at gælde i en kommune, ophører bestemmelserne i kap. VII at gælde efter 1 års forløb, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet bestemmelse efter stk. 2.

**§ 3.** De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter §§ 1 og 2, skal bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanlig i kommunen. Er andet ikke udtrykkeligt fastsat i beslutningen, får den virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvori den er bekendtgjort.

#### Kapitel II

##### *Huslejeregulering for beboelseslejligheder*

**§ 4.** Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

*Stk. 2.* Reglerne i kapitel II-VI, VIII og VIII A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af

1) en almen boligorganisation, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.,

2) en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, den tidligere lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., eller

3) en kommune eller en region, når boligerne er almene ældreboliger.

*Stk. 3.* Reglerne i kapitel II-IV A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

*Stk. 4.* Reglerne i kapitel II-IV gælder ikke for lejeforhold om enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.

*Stk. 5.* Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17 og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

*Stk. 6.* Reglerne i kapitel II-VI gælder ikke for ustøttede private plejeboliger, jf. § 1, stk. 5, i lov om leje.

**§ 4 a.** Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som een ejendom.

*Stk. 2.* Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som een ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

**§ 5.** Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om

byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

*Stk. 3.* Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. §§ 58 eller 58 a i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 400 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra kapitel 6 a eller lov om privat byfornyelse. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Uanset 1. pkt. finder stk. 2 anvendelse på lejemål i ejendomme, der er fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Beløbet i 1. pkt. er opgjort i 2012-niveau og reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

*Stk. 4.* Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 106, nr. 3, i lov om leje. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 19, stk. 3, i lov om leje, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

*Stk. 5.* Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 6.* Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

*Stk. 7.* Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 58, stk. 3, § 58 a og § 62 b i lov om leje, kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er

omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor udlændinge-, integrations- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

*Stk. 8.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 58, stk. 3, § 58 a og § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, § 58, stk. 3, og § 62 b i lov om leje og kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

*Stk. 9.* Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

*Stk. 10.* Reglen i stk. 9 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-8.