



Lovtidende A

2022

Udgivet den 23. marts 2022

22. marts 2022.

Nr. 341.

Lov om leje

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt:

Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

Kapitel 1

Anvendelsesområde m.v.

Anvendelsesområde

§ 1. Loven gælder for leje, herunder fremleje, af hus eller rum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

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

Stk. 3. Bortset fra § 17 gælder loven dog ikke for aftaler om leje af bolig med fuld kost, for aftaler mellem et hotel og dets gæster og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritids-mæssige formål.

Stk. 4. Loven gælder endvidere for leje af udstøttede private plejeboliger, jf. dog § 1, stk. 4, i erhvervslejeloven. §§ 7 og 9, kapitel 3, § 53, stk. 2, §§ 105-107, 109, 113, 119-121, 123, § 127, stk. 3, § 135 og kapitel 24 gælder dog ikke for udstøttede private plejeboliger.

Stk. 5. Udstøttede private plejeboliger, jf. stk. 4, er tidligere institutionspladser på plejehjem og i beskyttede boliger, der den 31. december 2002 var omfattet af § 140 i lov om social service, og som kommunalbestyrelsen har omdannet til udstøttede private plejeboliger.

§ 2. Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.

Stk. 2. Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region eller en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningsnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønnings- og Takstnævn.

Stk. 3. Bortset fra § 196, stk. 4, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om leje af almene boliger.

Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.

Stk. 5. Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af erhvervslejeloven.

§ 3. Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse, når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til andet end beboelse. Bortset fra § 129, stk. 4, gælder kapitel 3-5 og §§ 105-107 og 127-130 dog ikke for lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i erhvervslejeloven.

Regulerede kommuner

§ 4. Ved regulerede kommuner forstås kommuner, hvor de hidtidige regler om huslejeregulering i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 med senere ændringer, fandt anvendelse. Ved regulerede kommuner forstås endvidere kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at kommunen skal være reguleret, jf. stk. 2.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til boligforholdene bestemme, at kommunen skal være reguleret. I regulerede kommuner kan kommunalbestyrelsen beslutte, at kommunen ikke længere skal være reguleret.

Bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens beslutninger

§ 5. De beslutninger, som kommunalbestyrelsen træffer efter § 4, stk. 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.

Huslejeregulering m.v. i regulerede kommuner

§ 6. § 9, kapitel 3, §§ 62, 105-107, 109 og 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede

kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Stk. 2. Lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, er ikke omfattet af stk. 1. For disse lejeforhold gælder dog §§ 33-36.

Stk. 3. Lejeforhold om enkeltværelser til beboelse i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, er ikke omfattet af stk. 1. For disse lejeforhold gælder dog §§ 33-36 og 40.

Stk. 4. Lejeforhold i ejendomme, som ved lejemålets indgåelse ejes af en selvejende institution, hvor boligerne er opført efter den tidligere gældende lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om boligbyggeri, jf. lovbekendtgørelse nr. 722 af 1. august 1996 med senere ændringer, eller lov om almene boliger m.v., er ikke omfattet af stk. 1.

Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

§ 7. § 32 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, og som ejes af andelsboligforeninger, gælder § 32, såfremt der i ejendommen er seks eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Stk. 2. I ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner og opført efter den 1. januar 1995, gælder § 32, hvis ejendommen omfattede seks eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Stk. 3. Lejeforhold i ejendomme omfattet af stk. 1 og 2 er ikke omfattet af § 6, stk. 1. Dog gælder for lejemål i disse ejendomme §§ 9 og 33-36, § 38, stk. 3, og § 40. For lejemål i disse ejendomme gælder dog endvidere §§ 105, 106 og 109, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen af iværksættelsen af forbedringen omfatter fire eller flere beboelseslejligheder, medmindre ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

Ejendomsbegreber

§ 8. I denne lov forstås ved en ejendom følgende, jf. dog § 9:

- 1) Et matrikelnummer.
- 2) Flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.
- 3) En ejerlejlighed.
- 4) En bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen.

§ 9. Flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har

fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom. 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af følgende regler:

- 1) Kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, § 62 om ulovlig opkrævning af depositum og forudbetalt leje, §§ 105-107 og 109 om iværksættelse af arbejder og § 161 om lejerens bytteret.
- 2) § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123 og § 60 i lov om boligforhold om ejendommens udvendige vedligeholdelse og vedligeholdelsesplan.
- 3) Kapitel 5 om fri leje og kapitel 14 om forbedringsarbejder, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.

Fravigelighed

§ 10. Dette kapitel kan ikke fraviges ved aftale.

Kapitel 2

Lejeaftalen

Lejeaftalens udformning og indhold

§ 11. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår, i det omfang der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til reglerne i kapitel 3 eller reglerne om det lejedes værdi, jf. § 42, stk. 2 og 3, eller § 43.

Stk. 4. Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 23, og der skal i aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 23, stk. 2.

Stk. 5. For lejeaftaler, som er omfattet af udlejerens beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, og det skal endvidere fremgå af lejeaftalen, hvornår den i § 26 nævnte 2-årsperiode udløber.

§ 12. Det skal udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, hvis et lejemål er ombygget efter følgende regler:

- 1) Den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov.
- 2) Kapitel 5 om aftalt boligforbedring i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov.
- 3) Det tidligere gældende kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf.

lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019.

Stk. 2. Ydes der efter de nævnte love i stk. 1 tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, med hvilket beløb tilskud ydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

Stk. 3. Har udlejer helt eller delvis undladt at give de i stk. 1 og 2 omtalte oplysninger, kan der ikke opkræves lejeforhøjelse efter de særlige regler i den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, i kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, eller i § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019. Er lejeforhøjelse opkrævet, uanset at oplysningerne ikke er givet, kan lejeren kræve lejeforhøjelsen tilbagebetalt. § 15, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Digital kommunikation

§ 13. Udlejer eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Er lejeren eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 2. Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.

Blanketter

§ 14. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriseret ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af indenrigs- og boligministeren.

Stk. 2. Ved en blanket forstås en skriftlig lejeaftale, der indeholder lejevilkår, som egner sig til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede.

Stk. 3. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Dusør

§ 15. Ved udlejning til beboelse eller ved formidling eller bytning af sådanne lejeforhold er det ikke tilladt at modtage eller kræve vederlag fra lejeren eller at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen.

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

Stk. 3. Beløb, der er betalt i strid med stk. 1, kan kræves tilbagebetalt. Beløbet forrentes fra forfaldsdagen med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i renteloven. Når særlige forhold begrunder det, kan boligretten bestemme, at der skal betales en højere eller en lavere rente.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 16. Det er ikke tilladt for udlejere at tilbyde lejere betaling eller anden form for ydelse med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til ophør.

Stk. 2. Lejeren kan kræve lejeforhold, som bringes til ophør som følge af betaling, som er ydet i strid med stk. 1, retableret på uændrede vilkår. Retablerede lejeforhold anses for indgået på tidspunktet for indgåelsen af det ophørte lejeforhold.

Stk. 3. Betalinger ydet i strid med stk. 1 kan ikke kræves tilbagebetalt.

Stk. 4. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Beskyttelse af lejerens rettigheder

§ 17. Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger ½ års leje.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav efter stk. 1 dog være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet, såfremt det skal kunne gøres gældende mod en anden ejer end den, som ejede ejendommen, da kravet forfaldt.

Stk. 3. En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst efter tinglysningsloven.

Fravigelighed

§ 18. Dette kapitel kan bortset fra § 17, stk. 3, ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 3

Omkostningsbestemt husleje m.v.

Husleje fastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

§ 19. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastet af ejendommens værdi, jf. § 25. 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 overstiger det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3, jf. dog stk. 3-6, § 21, stk. 1, og § 161, stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 128 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 2.280 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 260.738 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 129, stk. 1, i den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, og lov om byfornyelse og udvikling af byer. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejer senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Stk. 4. Stk. 2 finder alene anvendelse, hvis der er gået mindst 5 år siden seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Et kontrolskifte foreligger i følgende situationer:

- 1) En eller flere fysiske eller juridiske personers erhvervelse ved aftale, gave eller fuldbyrdelse af pant eller anden sikkerhed eller på anden vis af mindst 50 pct. af ejerandelen til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 2) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af den bestemmende indflydelse over den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 3) En ændring af mindst 50 pct. af det reelle ejerskab af den eller de juridiske personer, der ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 4) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af det økonomiske afkast fra lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.
- 5) En direkte eller indirekte overgang eller overdragelse af retten til mindst 50 pct. af en værdistigning af lejemålet, den ejendom, hvori lejemålet indgår, eller de juridiske personer, der direkte eller indirekte ejer lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår.

- 6) Indgåelse eller overdragelse af en eller flere aftaler om, at en eller flere parter har ret til at få gennemført en overdragelse eller overgang, som ville udgøre et kontrolskifte efter nr. 1-5, hvis den eller disse aftaler blev gennemført enten alene eller i forening med en allerede gennemført disposition.
- 7) Indgåelse eller overdragelse af en betinget aftale om udskudt direkte eller indirekte overdragelse af lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår, hvis en gennemførelse af den betingede aftale vil indebære kontrolskifte efter nr. 1-6.
- 8) Foretagelse af en eller flere dispositioner, som ikke er omfattet af nr. 1-7, men hvorved der opnås en tilsvarende virkning.

Stk. 5. Følgende situationer er ikke omfattet af stk. 4:

- 1) Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter § 5, stk. 2, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019, eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet.
- 2) Kontrolskifte, der sker ved arv efter arveloven eller hensiddet i uskiftet bo efter arvelovens § 26 eller i begge tilfælde tilsvarende udenlandske regler. Arveforsud omfattes uanset 1. pkt. af stk. 4.
- 3) Kontrolskifte, der sker ved gennemførelsen af en eller flere koncerninterne transaktioner.
- 4) Kontrolskifte, der sker ved omdannelsen af en andelsboligforenings, et boligaktieselskabs eller et boliganpartsselskabs ejendom til en udlejningsejendom og alle senere videresalg, når andelsboligforeningen, boligaktieselskabet eller boliganpartsselskabet er stiftet før den 1. juli 2020.
- 5) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer eksklusive vedligeholdelse, jf. § 128, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.012 kr. pr. m² bruttoetageareal for denne del af ejendommen. Forbedringerne efter 1. pkt. må ikke være omfattet af lov om byfornyelse og udvikling af byer bortset fra det tidligere gældende kapitel 6 a, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020. Investeringskravet i 1. pkt. skal være opfyldt på tidspunktet for udlejning efter stk. 2. Beløb, som anvendes til opfyldelse af 1. pkt., kan ikke indgå ved opgørelsen af beløbskravet efter stk. 2. Beløbet i 1. pkt. er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 1.
- 6) Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger tre niveauer over den

indplacering, som var gældende fra den 1. juli 2020. § 9 finder ikke anvendelse.

Stk. 6. Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, der på udlejningstidspunktet har opnået en indplacering på niveau A-C på energimærkningsskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, og for lejemål i ejendomme, hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningsskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020. Kravet 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.

§ 20. Ved tvister om lejefastsættelse efter § 19, 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 § 19, stk. 2, alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses for 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 overstiger det lejedes værdi.

Stk. 2. Ved sammenligningen, jf. § 42, stk. 2 og 3, ses der bort fra følgende:

- 1) Lejemål, der er forbedret efter § 129, stk. 1, og § 137.
- 2) Lejemål omfattet af kapitel 5.
- 3) Lejemål omfattet af den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, og lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra følgende:

- 1) Lejeforhøjelse til afsættelse efter § 120 og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse.
- 2) Lejeforhøjelse efter § 129, stk. 1 og 2, og § 137 og § 58 a i den tidligere gældende lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, og forbedringer efter § 129, stk. 1, og §§ 137 og 146 og det tidligere gældende kapitel 6 a i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020.
- 3) Lejeforhøjelser og forbedringer efter den tidligere gældende lov om sanering, jf. lovbekendtgørelse nr. 385 af 4. august 1983, den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 49 af 1. februar 1996 med senere ændringer, den tidligere gældende lov om byfornyelse, jf.

lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003 med senere ændringer, og lov om byfornyelse og udvikling af byer.

§ 21. Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til § 19, stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter § 19, stk. 2, skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette og om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter § 19, stk. 2, ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejerne kan da, inden 14 dage efter at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 114. Beboerrepræsentanterne eller lejerne skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 114, stk. 2, kan der ikke opkræves husleje efter § 19, stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Stk. 2. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejerne indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren for ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter § 19, stk. 1.

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

Stk. 2. Reglen i stk. 1 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 §§ 19-21.

§ 23. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkast af ejendommens værdi, jf. § 25, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 42, stk. 2 og 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 20, stk. 3, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i den tidligere gældende lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter den 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af den tidligere gældende lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkast sker efter § 25, stk. 4.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 46, hvor afkastet er beregnet efter § 25, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 96 kr. pr. m² bruttoetaageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen om