Indholdsfortegnelse

1 Introduktion 2

1.1 Indledning 2

1.2 Problemformulering 3

1.3 Afgrænsning 4

1.3.1 Lejelovgivning 4

1.3.2 Lejeaftalen 5

1.4 Metode 5

2 Blanketreglen 8

2.1 Indledning 8

2.2 Formkrav ved lejeaftalens indgåelse på blanket 9

2.3 Blanketreglens historik 11

3 Typeformularer 16

3.1 Indledning 16

3.2 Sammenligning af typeformularer 16

4 Det lejedes værdi og ændring af lejens størrelse 21

4.1 Lovens udgangspunkt: det lejedes værdi 21

4.2 Trappelejeklausuler jf. lejeloven af 2010 22

4.2.1 Indholdskrav og praktiske eksempler 23

4.2.2 Kombinationsklausuler 27

4.2.3 Afskaffelse af trappelejeklausuler 29

4.3 Nettoprisindeksregulering jf. lejeloven af 2015 31

4.4 Aftaler om trappelejeklausuler sammenholdt med nettoprisindeksregulering 32

5 Fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen 34

5.1 Indledning 34

5.2 Udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse 34

5.2.1 Udvendig vedligeholdelse 34

5.2.2 Indvendig vedligeholdelse 37

5.3 Lejerens vedligeholdelsesforpligtelse og praktiske eksempler 40

5.3.1 Udvendig vedligeholdelse 40

5.3.2 Indvendig vedligeholdelse og praktiske eksempler 43

6 Konklusion 54

6.1 Ændring af lejens størrelse 54

6.1.1 Trappelejeklausuler 54

6.1.2 Kombinationsklausuler 55

6.2 Fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen 56

6.2.1 Udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse 56

6.2.2 Lejerens vedligeholdelsesforpligtelse 58

7 English summary 61

8 Litteraturfortegnelse 63

8.1 Primær litteratur 63

8.1.1 Love 63

8.1.2 Bekendtgørelser 63

8.1.3 Cirkulærer 63

8.1.4 Vejledninger 63

8.1.5 Forarbejder 64

8.1.6 Bøger 64

8.1.7 Høringssvar 65

8.1.8 Skriftlige henvendelser 65

8.1.9 Typeformularer 66

8.2 Ekstern litteratur 66

8.2.1 Hjemmesider 66

9 Domsregister 67

9.1 Ugeskrift for Retsvæsen 67

9.2 Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 67

9.3 Grundejernes Domssamling 67

10 Bilag 68

10.1 Bilag 1: Eksempel på trappelejeklausul 68

10.2 Bilag 2: Eksempel på trappelejeklausul 68

10.3 Bilag 3: Eksempel på trappelejeklausul 68

10.4 Bilag 4: Eksempel på kombinationsklausul 69

10.5 Bilag 5: Eksempel på pligt til udvendig vedligeholdelse i § 20 i lejeloven af 1979 69

10.6 Bilag 6: Eksempel på indvendig vedligeholdelse og lejemålets stand 70

10.7 Bilag 7: Eksempel på indvendig vedligeholdelse og lejemålets stand 70

# Introduktion

*Nærværende kapitel indeholder specialets problemformulering, afgrænsning heraf samt beskrivelse af den metode, der anvendes til besvarelse af problemstillingen.*

## Indledning

Det følger af lov om leje, herefter benævnt lejeloven, § 5, stk. 2, at der ved indgåelse af en lejeaftale om boliglejemål (beboelseslejligheder, blandede lejemål og enkeltværelser), skal anvendes en autoriseret blanket, medmindre lejeaftalen er individuelt udarbejdet.

Den gældende autoriserede blanket, typeformular A, 9. udgave, er autoriseret af ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Typeformularen anvendes for lejeaftaler indgået fra og med den 1/7 2015. Typeformularens 9. udgave erstatter typeformular A, 8. udgave. Denne udgave finder anvendelse på lejeaftaler indgået fra og med den 3/9 2001.[[1]](#footnote-0) Typeformular A, 8. udgave betragtes dog i en overgangsperiode frem til den 1/10 2015 også som autoriseret.[[2]](#footnote-1) Dette indebærer, at formularen kan anvendes til indgåelse af lejeaftaler indtil den 1/10 2015, dog med respekt for de ændringer til lejeloven, som vedtagelsen af lov nr. 310 af 30/3 2015 indebar.[[3]](#footnote-2) Fælles for begge typeformularer er, at udlejeren alene må anføre aftalevilkår, der gyldigt fraviger lejelovgivningens almindelige regler til skade for lejeren i en bestemt rubrik. Denne rubrik betegnes typeformularens § 11.

Typeformularens § 11 er således udlejerens mulighed for at fravige lejelovgivningens almindelige regler, og derved indgå aftaler, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren færre rettigheder end angivet i loven. I den forbindelse er det interessant at undersøge grænserne for aftalefriheden i typeformularens § 11 i henholdsvis 8. og 9. udgave. Specialets omdrejningspunkt vil i den sammenhæng således være aftalevilkår, der knytter sig til det lejedes værdi, herunder ændring af lejens størrelse samt aftalevilkår, der knytter sig til fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen.

## Problemformulering

Specialet vil beskæftige sig med nogle typiske aftalevilkår i typeformularens § 11. Problematikken er afgrænset således, at der fokuseres på to typiske aftalevilkår. Det ene vedrører aftalevilkår om de præceptive bestemmelser om det lejedes værdi, herunder ændring af lejens størrelse. Det andet vedrører aftalevilkår, der fraviger lejelovgivningens deklaratoriske udgangspunkt om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen.

Hensigten er at afgrænse de gyldige vilkår, som er bindende for lejeren, fra de ugyldige vilkår, som kan tilsidesættes, og dermed ikke er bindende for lejeren. Hensigten er endvidere at sætte fokus på retsvirkningerne af lovændring nr. 310 af 30/3 2015, som netop indebar en ændring af reglerne om ændring af lejens størrelse og vedligeholdelse af det lejede.

Specialets formål er således, for det første at undersøge:

”*betingelserne for at visse typiske aftalevilkår indført i typeformularens § 11, som fraviger lejelovens udgangspunkt om det lejedes værdi, jf. LL §§ 47, stk. 1, 1. pkt., er gyldige.*”

Specialets formål er, for det andet at undersøge:

”*i hvilket omfang aftalevilkår indført i typeformularens § 11, der vedrører vedligeholdelse af det lejede, jf. LL §§ 19-24, er gyldige.*”

Specialets titel er i naturlig forlængelse heraf: ”*Typeformular – særlige vilkår om det lejedes værdi herunder ændring af lejens størrelse samt særlige vilkår om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen*”.

## Afgrænsning

### Lejelovgivning

Specialet vil udelukkende beskæftige sig med boliglejelovgivningen, idet det forudsættes, at typeformularen er anvendt ved lejeaftalens indgåelse. Typeformularen er en autoriseret blanket. Dette følger af blanketreglen i lejelovens § 5. Typeformularen anvendes oftest, når lejeaftalen indgås på en blanket. Blanketreglens nærmere indhold beskrives nedenfor i kapitel 2.

Lejeaftaler om erhvervslejemål, lejeaftaler omfattet af lov om leje af almene boliger samt lejeaftaler, der falder helt uden for lejelovens anvendelsesområde, som eksempelvis lån og leasing, inddrages ikke.

Specialet vil ikke beskæftige sig med lov om midlertidig regulering af boligforholdene, herefter benævnt boligreguleringsloven, for så vidt angår både fastsættelse og ændring af lejen, herunder reglerne om omkostningsbestemt husleje samt vedligeholdelse, herunder reglerne om vedligeholdelseskonti jf. BRL §§ 18 og 18b. Specialet vil således udelukkende tage udgangspunkt i lejelovens regelsæt.

Den ved lejeloven af 2015 indførte mulighed for at regulere lejen i de omkostningsbestemte lejemål ved at aftale nettoprisindeksering i 2 år, jf. BRL § 9a, som trådte i stedet for muligheden for at aftale trappelejeregulering efter lejeloven af 2010, skal således ikke behandles i specialet. Dette skyldes, at den nettoprisindeksregulering, der kan aftales i de omkostningsbestemte lejemål omfattet af boligreguleringsloven, ikke svarer til den nettoprisindeksregulering, der kan aftales i lejemål omfattet af lejeloven. Afgrænsningen er derfor nødvendig af tidsmæssige grunde.

### Lejeaftalen

En lejeaftale er en formueretlig aftale om udveksling af formueydelser, og adskiller sig som udgangspunkt ikke fra indgåelse af andre aftaler. Ved indgåelse af en lejeaftale finder de almindelige obligationsretlige, aftaleretlige og tingsretlige regler anvendelse, i det omfang reglerne ikke er fraveget af særregulering i lejeloven.[[4]](#footnote-3) Disse udfyldende såkaldte almindelige aftaleretlige regler behandles ikke yderligere i specialet, idet det fremadrettet forudsættes, at der er indgået en gyldig aftale på en gyldig typeformular mellem parterne.

Det vil således kun være gyldigheden af aftalevilkår i typeformularen set i lyset af lejelovgivningens regelsæt vedrørende det lejedes værdi, herunder ændring af lejens størrelse samt fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen, som vil blive behandlet i specialet.

Undersøgelsen af specialets problemformulering om ændring af lejens størrelse omfatter aftalte fravigelser i typeformularens § 11, 8. udgave, i form af trappelejeklausuler jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lov nr. 963 af 11/8 2010 (herefter benævnt lejeloven af 2010), som gyldigt kunne aftales i perioden den 1/1 1980 til og med den 30/6 2015.[[5]](#footnote-4)

Undersøgelsen omfatter endvidere en kort redegørelse for gyldigt aftalte fravigelser i typeformularens § 11, 9. udgave, i form af aftaler om nettoprisindeksreguleret leje, jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lov nr. 809 af 1/7 2015 (herefter benævnt lejeloven af 2015), i henhold til lovændring nr. 310 af 30/3 2015.

## Metode

Problemstillingen undersøges ved anvendelse af den retsdogmatiske metode, idet formålet er, at beskrive gældende ret for så vidt angår gyldigheden af aftalevilkår om det lejedes værdi, herunder ændring af lejens størrelse samt gyldigheden af aftalevilkår om fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelsen. I første omgang vil specialet identificere og fremstille de relevante retskilder, som derefter gyldigt inddrages i den juridiske argumentation og analyse.

Retsdogmatisk metode er en metode, der udspringer af retsvidenskaben, og er den del, der særligt fremstiller, hvorledes indholdet af de gældende retsregler kan udledes. Ved anvendelse af den retsdogmatiske metode identificeres, beskrives, fortolkes, analyseres og systematiseres gældende regler.[[6]](#footnote-5)

Specialets væsentligste retskilde er lejelovgivningen. De for specialets relevante retskilder findes i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår, §§ 47 og 53, og kapitel IV om vedligeholdelse, §§ 19-24, som fastlægger henholdsvis reglerne om det lejedes værdi, herunder ændring af lejens størrelse samt reglerne om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen.

Lejelovens forarbejder, der ligeledes betragtes som en retskilde, inddrages for at belyse formålet med og anvendelsen af lovens bestemmelser.[[7]](#footnote-6)

Retspraksis er tilsvarende en relevant retskilde, som kan bidrage til at afklare gældende ret.[[8]](#footnote-7) I specialet benyttes retspraksis fra henholdsvis Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret samt Grundejernes Domssamling. I tilfælde af at retspraksis er trykt i flere tidsskrifter, vil følgende rækkefølge for angivelse af afgørelsen benyttes: Ugeskrift for Retsvæsen, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret og Grundejernes Domssamling.

Til støtte for min egen argumentation anvendes relevant juridisk faglitteratur, idet retsvidenskabelige bidrag ikke betragtes som en egentlig retskilde.[[9]](#footnote-8)

I forbindelse med tekstcitering angives dette med kursiveret skrift samt fodnote, der angiver hvorfra den citerede tekst stammer fra, medmindre dette er angivet direkte i specialet.

Som illustration på hvordan aftalevilkår om ændring af lejens størrelse og fordeling af vedligeholdelsespligten kan være aftalt, vil specialet fremlægge en række eksempler herpå i forbindelse med analysen, idet aftaler herom ofte varierer.

Specialets empiri er fremskaffet igennem specialets tidligere tilknyttede vejleder, Louise Faber, der igennem sin tid, som ansat lektor hos Aalborg Universitet, Juridisk Institut, har indsamlet materialet til brug for undervisningen i boliglejeret, samt igennem mit eget arbejde som frivillig sagsbehandler i Randers Lejerforening. Empirien omfatter således lejeaftaler indsamlet fra de jurastuderende ved Aalborg Universitet og lejere tilknyttet Randers Lejerforening.

Da empirien er fremskaffet på denne måde, er det således ikke objektivt, hvorfor det heller ikke er videnskabeligt dækkende. Det er dog muligt igennem denne empiri, at vise hvordan specialets problemstilling gribes an, og vise anvendelsen af den anvendte retsdogmatiske metode.

# Blanketreglen

*Dette kapitel vil beskæftige sig med blanketreglens indhold og historik, idet en forståelse heraf har betydning for de problemstillinger som inddrages i specialet.*

## Indledning

Ved indgåelse af en aftale om boliglejemål anvendes oftest en standardblanket som lejekontrakt. Der er hverken i lejeloven eller forarbejderne en fast definitionen på begrebet ’blanket’.[[10]](#footnote-9) Det førende præjudikat på området er U1968.73H. Dommen fastslår, at et tillæg til en lejeaftale, der var udfærdiget under anvendelse af moderne kontorteknik, var en blanket. Tillægget til lejeaftalen var ikke udfærdiget således, at det fremtrådte som værende individuelt udarbejdet for hvert enkelt lejemål. Det afgørende hensyn er således, om lejeaftalen fremstår som udarbejdet individuelt for det enkelte lejemål. Såfremt det ikke er tilfældet, vil der være tale om en blanket. En blanket kan som følge heraf defineres, som en lejeaftale indeholdende ensartede vilkår, der ikke fremtræder som udarbejdet individuelt for det enkelte lejemål, og dermed fremtræder som standardiserede.[[11]](#footnote-10)

Den gældende autoriserede blanket i dag er som nævnt indledningsvist typeformular A, 9. udgave fra 2015, som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 16/7 2015 offentliggjorde, som ny typeformular.[[12]](#footnote-11) Den nye typeformular erstatter den gamle typeformular A, 8. udgave fra 2001. Typeformular A, 9. udgave skal anvendes på lejeaftaler for boliglejemål indgået fra og med den 1/7 2015. ’Blanket’ og ’typeformular’ er begreber, der i specialet kan erstatte hinanden, og vil således anvendes synonymt.

Den nye typeformular er et produkt af de ændringer til lejelovgivningen som blev vedtaget med lovændring nr. 310 af 30/3 2015. Ændringen af lejeloven er en udmøntning af et bredt politisk forlig indgået den 11/6 2014 mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten. Det har med ændringen været lovgivers ønske at forenkle og modernisere lejelovgivningen.[[13]](#footnote-12)

Lov nr. 310 af 30/3 2015 er dog blevet stærkt kritiseret i høringssvarene og skriftlige henvendelser til lovændringen, idet flere har givet udtryk for, at ændringerne ikke principielt er med til at forenkle og modernisere lejelovgivningen, men i stedet er med til at gøre denne mere uhensigtsmæssig.[[14]](#footnote-13) Flere har ligeledes gjort gældende, at en sammenskrivning af lejelovgivningen (lejeloven og boligreguleringsloven) vil forenkle og modernisere lejelovgivningen i højere grad.[[15]](#footnote-14)

## Formkrav ved lejeaftalens indgåelse på blanket

Ved udarbejdelse af en lejeaftale på en blanket, gælder der 3 formkrav i henhold til lejelovens § 5, som vil blive belyst straks nedenfor.

Hvis en blanket anvendes i forbindelse med lejeaftalens indgåelse for boliglejemål, skal blanketten være autoriseret af enten landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller udlændinge-, integrations- eller boligministeren jf. LL § 5, stk. 2, 1. pkt. Muligheden for autorisation mellem landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger er endnu ikke blevet brugt.[[16]](#footnote-15)

Retsvirkningerne af at anvende en uautoriseret blanket er, at aftalevilkår, der fraviger lejelovens almindelige regler, og dermed forringer lejerens retsstilling, er ugyldige jf. LL § 5, stk. 2, 2. pkt. Dette indebærer således, at aftalen udfyldes med lejelovens deklaratoriske bestemmelser.[[17]](#footnote-16)

Hvis en blanket anvendes i forbindelse med lejeaftalens indgåelse, skal aftalevilkår, der fraviger lejelovens almindelige regler, fremhæves for at være gyldige jf. LL § 5, stk. 1.[[18]](#footnote-17) Som følge af bestemmelsens udvikling og praksis ligger der ligeledes implicit et krav om, at lejeren skal orienteres om, at aftalevilkår, der fraviger lejelovens almindelige regler, er til skade for lejeren, for at være gyldige.[[19]](#footnote-18) Der er således tale om et toleddet fremhævelseskrav, hvorfor kravene ligeledes går under betegnelsen ’dobbelt fremhævelseskrav’.[[20]](#footnote-19)

I den forbindelse har Vestre Landsret i U1962.899V taget stilling til anvendelsen af fremhævelseskravet.[[21]](#footnote-20) Det var i lejekontrakten anført: ”*Pålægges der i lejetiden ejendommen nye vand-, vej-, kloak- eller andre lignende bidrag, er udlejeren berettiget til at kræve bidraget udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen gennem en passende lejeforhøjelse, også hvis lejemålet er uopsigeligt i en vis årrække.* ***Det samme gælder i tilfælde af forhøjelse af ejendomsskatter og faste afgifter til det offentlige.****”* Den fravigende regel var således angivet med fede typer. Landsretten gjorde gældende, at den fravigende regel ikke var fremhævet på en måde, der opfyldte den dagældende lejelovs § 5, stk. 1, hvorfor fravigelsen var ugyldig.

Det er værd at nævne, at lejeaftaler, som ikke er udarbejdet på en blanket, anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet jf. LL § 4, stk. 3. I den sammenhæng kunne man foranlediges til at tro, at der gælder et generelt udtrykkeligheds- og fremhævelseskrav for alle lejeaftaler, der fraviger lejelovens almindelige regler uden yderligere sondring af begreberne. Dog anvendes udtrykkelighedskravet i lejelovens § 4, stk. 3 i tilfælde af tvivl om, hvorvidt der er indgået en fravigende aftale, eller ved fortolkning af aftalens indhold, hvorefter der faldes tilbage på lovens deklaratoriske bestemmelser.[[22]](#footnote-21) Bestemmelsen indeholder desuden alene et krav om angivelse af den fravigende regel, og ikke et videregående krav om at oplyse, hvad der fraviges fra.[[23]](#footnote-22) Der er således tale om en formodningsregel ved bevis- eller fortolkningstvivl.[[24]](#footnote-23)

Det kan herefter udledes, at fremhævelseskravet, jf. LL § 5 stk. 1, således ikke indebærer det samme som udtrykkelighedskravet, jf. LL § 4, stk. 3, idet udtrykkelighedskravet alene indeholder et krav om angivelse af den fravigende regel, og fremhævelseskravet indeholder et toleddet krav om henholdsvis fremhævelse af den fravigende regel samt fremhævelse af, at den fravigende regel er til skade for lejeren. Desuden gælder (dobbelt) fremhævelseskravet udelukkende for lejeaftaler indgået på blanketter eller standardaftaler.[[25]](#footnote-24)

På den baggrund kan det således konkluderes, at der ikke gælder et generelt udtrykkeligheds- eller fremhævelseskrav i lejeretlig henseende, udover aftalerettens almindelige vedtagelses- og fortolkningsregler.[[26]](#footnote-25) Endvidere kan det konkluderes, at gældende ret er, at en lejeaftale udarbejdet på en blanket således skal være autoriseret, aftalevilkår der fraviger lovens deklaratoriske udgangspunkt, skal fremhæves og lejeren skal orienteres om, at fravigelserne er til skade for denne, for at aftalevilkårene er gyldige.

## Blanketreglens historik

Lejeloven som den kendes i dag, stammer tilbage fra 1934, hvor der blev nedsat et huslejeudvalg, som havde til opgave at udarbejde en almindelig lejelov for beboelseslejligheder og forretningslokaler. Udvalget afgav en betænkning i 1935, som resulterede i lov nr. 54 af 23/3 1937, såkaldt almindelig lejelov.[[27]](#footnote-26)

Huslejeudvalget blev anmodet om at tage stilling til spørgsmålet om indførelse af standardlejekontrakter. Udvalgets arbejde med spørgsmålet herom, resulterede i indførelse af bestemmelsen om blanketter, jf. LL § 5. Bestemmelsen hjemler mulighed for aftaler om vilkår, der fraviger lejelovens almindelige regler.

Bestemmelsen havde da følgende ordlyd:

”*Udfærdiges aftalen ved Benyttelse af trykt eller på anden mekanisk Maade fremstillet Blanket, skal det tydeligt angives, paa hvilke Punkter, der tillægges Lejeren mindre vidtgaaende Rettigheder eller paalægges ham mere vidtgaaende Forpligtelser end angivet i nærværende Lov.*”[[28]](#footnote-27)

Bestemmelsen vedrørte alene anvendelse af trykte eller på anden måde mekanisk fremstillede blanketter.[[29]](#footnote-28)

Baggrunden for bestemmelsens tilblivelse var ifølge forarbejderne, at der skulle indarbejdes en lovregel, som sondrede imellem almindelige lejelovsvilkår, og aftalte vilkår, som fraveg lovens deklaratoriske udgangspunkter, i blanketten.[[30]](#footnote-29) Reglen skulle i højere grad tage hensyn til lejeren i de tilfælde, hvor lejeaftalen blev udarbejdet på en blanket.[[31]](#footnote-30) Dette bunder i, at der forelå nærliggende fare for, at blanketten tog unødigt hensyn til udlejerens interesser. Samtidig skulle reglen afværge tilfælde, hvor lejeren enten ikke forstod aftalens vilkår, eller end ikke gjorde sig den ulejlighed at sætte sig ind i blankettens bestemmelser.[[32]](#footnote-31)

Ved lov nr. 251 af 14/6 1951 blev bestemmelsen ændret til at omfatte enhver lejeaftale, og fik følgende ordlyd:

”*Det skal i lejeaftalen tydeligt angives, på hvilke punkter der tillægges lejeren mindre vidtgående rettigheder eller pålægges ham mere vidtgående forpligtelser end angivet i nærværende lov.*”[[33]](#footnote-32)

Ved lov nr. 355 af 27/12 1958 ændredes bestemmelsens anvendelsesområde atter til alene at gælde aftaler udfærdiget på en blanket med dagældende ordlyd:[[34]](#footnote-33)

”*Udfærdiges aftalen ved benyttelse af trykt eller på anden mekanisk måde fremstillet blanket, skal det tydeligt angives…*”[[35]](#footnote-34)

Ved lovændring nr. 77 af 31/3 1965 indførtes autorisationskrav for lejeaftaler indgået efter 1/7 1959 i lovens § 99. Formålet med autorisationskravet var at sikre, at der ved blanketternes udformning blev taget rimeligt hensyn til begge parter i lejeforholdet.[[36]](#footnote-35)

Efterfølgende i 1967 blev lovens § 5 sammenskrevet med den tidligere lovs § 99 om forbud mod brug af blanketter, som ikke var autoriseret af boligministeren, samtidig med indførelsen af stk. 3 om retsvirkningerne ved anvendelse af ikke-autoriserede blanketter.[[37]](#footnote-36) Bestemmelsens ordlyd i lov nr. 23 af 14/2 1967 var således:

”*Blanketter til lejeaftaler må kun anvendes, såfremt de er autoriseret af boligministeren. Stk. 2. … Er der bestemmelser i blanketten, som tillægger lejeren mere vidtgående rettigheder end angivet i loven, skal disse fremhæves. Stk. 3. Anvendes blanketter, som ikke er autoriserede, er bestemmelser i blanketten af den i stk. 2, sidste punktum, omhandlede art uden gyldighed.*”[[38]](#footnote-37)

I 1969 blev autorisationsbemyndigelsen, som ellers kun var tillagt boligministeren, udvidet til således også at gælde for grundejerforeninger og lejerforeninger i fællesskab ved lovændring nr. 287 af 18/6 1969. I bemærkningerne til lovforslaget anførtes det, at foreningerne varetager henholdsvis ejernes og lejernes interesser, hvorfor hensynet til begge parter i lejeforholdet syntes tilstrækkeligt sikret ved foreningernes enighed om udfærdigelse af en lejekontraktsblanket.[[39]](#footnote-38) Ordlyden af bestemmelsen var herefter følgende:

”*Blanketter til lejeaftaler må kun anvendes, såfremt de er autoriseret ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller boligministeren.*”[[40]](#footnote-39)

Ved lov af nr. 237 af 8/6 1979 blev bestemmelsen forenklet og forkortet, dog uden realitetsændring i henhold til dagældende lovgivning.[[41]](#footnote-40) Ved ændringen blev der samtidig indsat et nyt stk., hvorefter det blev præciseret, at reglerne om autorisation også finder anvendelse på en lejeaftale, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når den fremtræder som standardiseret.[[42]](#footnote-41) I lovbemærkningerne anførtes det, at indsættelsen af det nye stk., blot var en tydeliggørelse af lovens hensigt og gældende ret.[[43]](#footnote-42)

I 1982 ændredes autorisationskravet for lejeaftaler indgået efter 1/1 1983 ved lov nr. 706 af 22/12 1982. Autorisationskravet blev således begrænset til alene at gælde for beboelseslejligheder, blandede lejemål samt enkeltværelser til beboelse. Bestemmelsens ordlyd var herefter således:

”*… Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af boligministeren.*”[[44]](#footnote-43)

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget, var hensigten med ændringen, at undtage erhvervslejemål for autorisationskravet som følge af, at boligministeriet havde forsøgt at få udarbejdet en standardlejekontrakt til brug for erhvervslejemål.[[45]](#footnote-44)

Bestemmelsen fik en realitetsændring, som blev indført ved lov nr. 419 af 1/6 1994, hvor der blev indsat et nyt pkt. Hermed fik boligministeren bemyndigelse til, at fastsætte regler for udarbejdelse af standardblanketter for lejekontrakter, der autoriseres efter forhandling med organisationerne for henholdsvis grundejerforeningerne og lejerforeningerne. Baggrunden for lovforslaget var, at muligheden for at anvende standardblanketter ville kunne forenkle administrationen af udlejningsejendomme.[[46]](#footnote-45)

Det egentlige formål med selve kravet om anvendelse af standardblanketter inden for lejelovgivningen fremgår imidlertid ikke af forarbejderne. Selve indførelsen heraf kan således ikke med sikkerhed afklares. I den juridiske teori er der enighed om, at anvendelse af blanketter i højere grad gør det mere gennemsigtigt for lejeren, at overskue retsvirkningerne af bestemmelser, som fraviger lovens deklaratoriske udgangspunkter.[[47]](#footnote-46) Lejeren har således et bedre overblik over, hvilke bestemmelser der forringer dennes retsstilling, ved anvendelse af standardblanketter.

Baggrunden for det dobbelte fremhævelseskrav antages i den juridiske litteratur at bunde i, at en lejer umiddelbart har tillid til, at blanketten alene indeholder sædvanlige lejelovsvilkår, hvorfor det antages, at lejeren som følge heraf ikke gennemlæser standardkontrakten grundigt.[[48]](#footnote-47) Dette svarer til begrundelsen for indføjelse af blanketreglen i lejeloven.[[49]](#footnote-48)

Formålet med autorisationskravets inkorporation var at sikre, at parternes interesser bliver varetaget ligeligt i lejeforholdet.[[50]](#footnote-49) Bestemmelsen har ligeledes til formål at sikre anvendelsen af betryggende kontraktsblanketter.[[51]](#footnote-50) Det har dog i den juridiske teori været omdiskuteret, hvorvidt lejerens interesser varetages i lige så høj grad som udlejerens, idet standardblanketter indeholder bestemmelser, som fraviger lovens deklaratoriske udgangspunkt.[[52]](#footnote-51) Kritikere har således anført, at blanketten alene burde indeholde de absolut mest nødvendige bestemmelser.[[53]](#footnote-52) Dette er dog en diskussion, som specialet ikke vil beskæftige sig yderligere med, idet sigtet er at afklare gældende ret, og ikke retspolitiske betragtninger.

# Typeformularer

*Dette kapitel vil redegøre for og sammenligne de af specialets relevante vilkår om lejen og vedligeholdelsesforpligtelsen i henholdsvis typeformular A, 8. udgave og 9. udgave.*

## Indledning

Typeformularen er som tidligere nævnt en standardaftale for indgåelse af en lejeaftale om beboelseslejligheder, blandede lejemål og enkeltværelser til beboelse. Parterne har også mulighed for at udarbejde en individuel kontrakt, så længe denne ikke indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, jf. LL § 5, stk. 3, idet reglerne for blanketter, jf. LL § 5, stk. 1 og 2, herefter ligeledes finder anvendelse.

Typeformularen er opbygget således, at de første seks sider indebærer selve aftalegrundlaget mellem parterne med individuelle klausuler. De resterende sider af typeformularen består af en vejledning til parterne om indgåelse af lejeaftalen. Vejledningen er bilag til den autoriserede typeformular, og er derved en del heraf.

Typeformularens første 10 paragraffer er standardbestemmelser. § 11 i typeformularen er forbeholdt parternes fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler.

## Sammenligning af typeformularer

Typeformular A, 8. udgave finder anvendelse på lejeaftaler indgået fra og med den 3/9 2001. Typeformular A, 9. udgave finder anvendelse på lejeaftaler indgået fra og med den 1/7 2015, og afløser dermed typeformular A, 8. udgave.[[54]](#footnote-53) Den 8. udgave betragtes dog i en overgangsperiode frem til den 1/10 2015 også som autoriseret.[[55]](#footnote-54) Typeformular A, 9. udgave er er identisk med typeformular A, 8. udgave, med undtagelse af enkelte ændringer, som straks vil blive beskrevet nedenfor.

Typeformularens tredje paragraf klarlægger lejens størrelse og betaling af leje. Som det første angives den årlige leje. Det er således den rene leje, der skal anføres. Lejens betalingstermin angives efterfølgende. Det skal således anføres, hvornår lejen forfalder til betaling. I den forbindelse er der 2 rubrikker, som kan krydses af. Disse rubrikker er henholdsvis hver måned eller hvert kvartal. Herefter anføres hvad lejen udgør. Den månedlige leje/leje i kvartalet, a conto varmebidrag, a conto vandbidrag, antennebidrag, udgift til beboerrepræsentation og slutteligt den samlede lejeudgift angives således her. Yderligere anføres fra hvilket tidspunkt skatter og afgifter indgår i lejen. Betalingsstedet for lejen, udlejerens konto- og registreringsnummer samt pengeinstitut angives efterfølgende.

Det er i typeformularens 8. udgave anført, at såfremt det lejede er: ’*ombygget efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme lov, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse.*’[[56]](#footnote-55) Endvidere skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, hvis der efter samme lov ydes tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelsen for lejemålet, med hvilket beløb tilskydes for de enkelte betalingsterminer i hele tilskudsperioden.

I typeformularens 9. udgave, er bemærkningerne om privat byfornyelse fjernet. I stedet er der anført, at: ”*Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.*”[[57]](#footnote-56)

§ 7 i typeformularens 8. udgave klarlægger det lejedes stand ved ind- og fraflytning. For det første skal det angives, hvorvidt lejemålet er nyistandsat ved indflytning. I forlængelse heraf anføres det, hvorvidt det lejede ligeledes skal nyistandsættes ved fraflytning. Efterfølgende angives hvorvidt, der ved lejeforholdets begyndelse efter fælles besigtigelse af det lejede, bliver udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse angives. Det samme gør sig gældende i forbindelse med fraflytning af det lejede. Slutteligt bemærkes, at der sker istandsættelse ved udlejerens foranstaltning, såfremt arbejder, som lejeren har pligt til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen.

I typeformularens 9. udgave er § 7 ændret til kun at omhandle lejemålets stand ved indflytning. Som følge af afskaffelsen af muligheden for nyistandsættelse af lejemål jf. lov nr. 310 af 30/3 2015, er det således ikke længere muligt at aftale, at det lejede skal nyistandsættes ved fraflytning. I § 7 skal det således blot angives, hvorvidt lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn. I den forbindelse bemærkes, at såfremt det lejede er: ’*mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeren inden fristens udløb har manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.*’[[58]](#footnote-57)

§ 8 typeformularens 8. udgave fastlægger fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen under lejeforholdets bestående. Som det første angives, hvem af parterne den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden påhviler. I den forbindelse er der to rubrikker, som kan krydses af. Disse rubrikker er henholdsvis udlejer og lejer. Såfremt den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren, skal det tillige angives hvor meget, der henstår på vedligeholdelseskontoen til indvendig vedligeholdelse. Afslutningsvist bemærkes det, at lejeren skal foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler under lejeforholdets bestående.

I typeformularens 9. udgave er der tilføjet en bemærkning i forbindelse med fraflytning af det lejede. Det bemærkes således, at: ’*Hvis udlejeren på fraflytningstidspunktet udlejer mere end en beboelseslejlighed, har udlejeren pligt til at afholde fraflytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport jf. LL § 98, stk. 3-5.*’[[59]](#footnote-58)

§ 10 i typeformularens 8. udgave fastlægger hvorvidt ejendommen har en beboerrepræsentation, husdyrforhold og husorden. For det første angives hvorvidt, der ved kontraktens indgåelse er etableret en beboerrepræsentation i ejendommen. Efterfølgende angives hvorvidt det er tilladt at holde husdyr i lejemålet. I den forbindelse bemærkes det, at såfremt der er aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, anføres disse i typeformularens § 11. Slutteligt angives hvorvidt der ved lejeforholdets indgåelse foreligger en husorden for ejendommen.

Typeformularens 9. udgave har fået en tilføjelse i form af en klausul om øvrige oplysninger om det lejede. I denne klausul må der ikke: ’*anføres vilkår, som i sin helhed følger lejelovgivningens almindelige vilkår eller fravigelser, der skal anføres under typeformularens § 11.*’[[60]](#footnote-59)

§ 11 i typeformularens er forbeholdt særlige vilkår. Det er her, at parterne har mulighed for at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler samt anføre eventuelle tilføjelser til typeformularens andre paragraffer.

I typeformularens 9. udgave er der kommet et tilføjelse om, at: ’*Vilkår, som i sin helhed følger lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, ikke må anføres herunder.*’[[61]](#footnote-60) Der henvises i den forbindelse til typeformularens § 10. Afslutningsvist bemærkes, at der i § 11 blandt andet kan: ’*anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (lejelovens § 4, stk. 5), regulering efter nettoprisindeks (lejelovens § 4, stk. 8), privat byfornyelse og boligforbedring (lejelovens § 4 a), aftalt grøn byfornyelse (lejelovens § 4 b) og fri lejefastsættelse (lejelovens § 53, stk. 3-5).*’[[62]](#footnote-61)

Af begge typeformularer fremgår det således, at der i § 11 skal: ”*anføres fravigelser eller tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10*”[[63]](#footnote-62). Det er ligeledes anført, at: ”*Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejeren opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.*”[[64]](#footnote-63) I begge typeformularer fremgår dobbeltfremhævelseskravet således af indledningsteksten til § 11.

I § 11 i typeformularens 9. udgave er det dog tillige anført, at: ”*Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.*”[[65]](#footnote-64) I den forbindelse er det vigtigt at være opmærksom på, hvilke oplysninger der skal fremgå af § 10, og hvilke oplysninger der skal fremgå af § 11.

Typeformularens § 10 gælder således kun for generelle og praktiske oplysninger om det lejede eller om ejendommen i øvrigt. I den forbindelse er der tale om, at vilkår der i øvrigt oplyser om det lejede eller ejendommen i øvrigt, ikke må anføres i typeformularens § 11, og i stedet skal anføres i § 10.

Typeformularens § 11 gælder således kun fravigelser eller tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og typeformularens øvrige paragraffer. I den forbindelse må disse vilkår ikke anføres under typeformularens § 11, for at være gyldige. Endvidere må vilkår, der følger af lejelovgivningens almindelige regler eller af en husorden, ikke anføres i typeformularens § 11.

# Det lejedes værdi og ændring af lejens størrelse

*Nærværende kapitel vil beskæftige sig med lejelovens præceptive regler om det lejedes værdi, herunder mulighederne for at ændre lejens størrelse med inddragelse af praktiske eksempler.*

## Lovens udgangspunkt: det lejedes værdi

Ved indgåelse af en lejeaftale kan parterne frit aftale lejens størrelse.[[66]](#footnote-65) Såfremt lejens størrelse ikke er aftalt, anses lejen for at udgøre, hvad der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi jf. LL § 4, stk. 4.

Det formelle udgangspunkt er, at lejen fastsættes efter det lejedes værdi jf. LL § 47, stk. 2. Det lejedes værdi anvendes i de kommuner, hvor boligreguleringsloven og dennes bestemmelser om omkostningsbestemt leje ikke finder anvendelse (uregulerede kommuner). Reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV om omkostningsbestemt leje er således det reelle udgangspunkt ved fastsættelse af lejen. Specialet vil dog som nævnt i afgræsningen ikke beskæftige sig med reglerne om omkostningsbestemt leje. Specialet omhandler således alene lejemål i uregulerede kommuner og lejemål i regulerede kommuner, hvor det enkelte lejemål er ureguleret. Samlet omhandler specialet således de lejemål, hvor lejeloven og reglerne om det lejedes værdi finder anvendelse.

Det lejedes værdi er en retlig standard.[[67]](#footnote-66) Det lejedes værdi repræsenterer således den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum under hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand jf. LL § 47, stk. 2, 1. pkt. Aftalte vilkår i typeformularens § 11 kan ligeledes tages i betragtning, såfremt de er relevante for lejens størrelse.[[68]](#footnote-67) Lejen skal således fastsættes ud fra sammenlignelige lejemål jf. lovens ordlyd.[[69]](#footnote-68)

Lejelovens regler om det lejedes værdi er præceptive jf. LL § 53, stk. 1, og stk. 2, 1. pkt. Dette indebærer, at de ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Lejeforhøjelser efter lejelovens § 47, stk. 1, kan gennemføres med 3 måneders varsel jf. LL § 48, stk. 1. Krav om lejeforhøjelse skal fremsætte skriftligt over for lejeren, hvoraf størrelsen og grunden til forhøjelsen samt lejerens indsigelsesadgang skal fremgå af varslingsskrivelsen jf. LL § 48, stk. 2, 1. og 2. pkt., jf. LL § 48, stk. 3. Såfremt meddelelse om forhøjelse ikke overholder formkrav hertil, vil forhøjelsen være ugyldig jf. LL § 48, stk. 2, 3. pkt.

Hvis lejeren ønsker at gøre indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal indsigelsen fremsættes skriftligt senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelsen er kommet frem til lejeren jf. LL § 59, stk. 5, 1. pkt. Herefter har udlejeren pligt til at indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter udløbet af lejerens frist, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelsen jf. LL § 59, stk. 5, 3. pkt.

## Trappelejeklausuler jf. lejeloven af 2010

Hovedreglen er, at lejen fastsættes og reguleres efter det lejedes værdi jf. LL §§ 47-49. Lejen kan også reguleres som følge af stigning, nedsættelse eller bortfald af skatter og afgifter jf. LL §§ 50-52. Dette vil specialet kort redegøre for i afsnit 4.2.2. Reglerne om det lejedes værdi for lejeaftaler indgået i perioden den 1/1 1980 til og med den 30/6 2015, kunne fraviges ved aftale om regulering af lejen i henhold til en såkaldt trappelejeklausul jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010. Bestemmelsen om trappelejeklausuler har følgende ordlyd:

”*§ 53, stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.*”[[70]](#footnote-69)

Det har således været muligt i typeformularens § 11, at aftale lejeforhøjelser i lejeperioden med 1) bestemte beløb til 2) bestemte tidspunkter. En trappelejeklausul er en stigende udvikling af den ydelse, som lejeren skal erlægge. Begge parter kan således på forhånd overskue lejeudviklingen.

Aftale om trappelejeklausul kan for eksempel anvendes i de tilfælde, hvor udlejeren ikke har haft mulighed for at udleje lejemålet til det lejedes værdi på aftaleindgåelsestidspunktet, eller for at undgå den sædvanlige varslingsprocedure ved lejeforhøjelse, og dermed en potentiel risiko for tvister med lejeren, som følge af dennes indsigelse mod udlejerens ensidige lejeforhøjelser.[[71]](#footnote-70)

Ved aftale om trappelejeklausul, har udlejeren ikke sideløbende mulighed for at kræve lejeforhøjelse efter LL § 47, stk. 1, 1. pkt., idet udlejeren er forpligtet af parternes gensidige aftale om en stigende udvikling af den leje, som lejeren skal erlægge.[[72]](#footnote-71)

I tilfælde af, at lejen på et tidspunkt væsentligt overstiger det lejedes værdi, har lejeren mulighed for at kræve lejen nedsat i medfør at lejelovens § 49, stk. 1, idet lejeren ikke ved en aftale om en trappelejeklausul fraskriver sig retten til at påberåbe sig denne præceptive bestemmelse.[[73]](#footnote-72)

### Indholdskrav og praktiske eksempler

Gyldigheden af en aftale om trappelejeklausul kræver således angivelse af ’bestemte beløb’ til ’bestemte tidspunkter’, hvor beløbene træder i kraft. Endvidere er det fastantaget i praksis, at der skal angives et sluttidspunkt for, hvornår trappelejestigningerne ophører.[[74]](#footnote-73) Indholdskravene tager sigte på, at der skal være et tilstrækkelig tydeligt grundlag for lejeren til at vurdere lejens udvikling.[[75]](#footnote-74)

Bilag 1:

Selvom bilag 1 konkret vedrører et omkostningsbestemt lejemål, er der i relation til trappelejeklausulens gyldighed efter lejeloven af 2010 ikke forskel på, om trappelejeklausulen vedrører et lejemål med omkostningsbestemt leje, eller et lejemål hvor lejen reguleres efter det lejedes værdi.[[76]](#footnote-75)

Eksempelet er et godt eksemplar på tankerne bag bestemmelsens påtænkte anvendelsesområde, idet det anføres, at: ”*Udlejeren har valgt ikke at opkræve den maksimale leje, der kan opkræves efter reglerne for omkostningsbestemt leje. Det maksimale, der ved denne aftales indgåelse kunne opkræves udgør kr. 108.445,46 pr. år. Der opkræves nu 53.940 kr. pr. år.*” Det har således fra lovgivers side været tanken, at en aftale om trappelejeklausul navnlig skulle kunne anvendes i de tilfælde, hvor udlejeren ikke har haft mulighed for at udleje til det lejedes værdi på aftaleindgåelsestidspunktet.[[77]](#footnote-76)

Trappelejeklausulen i bilag 1 er i øvrigt et godt eksempel på en gyldig klausul jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010, idet klausulen overholder gyldighedsbetingelsen om ’bestemte beløb’. Stigningen angives til henholdsvis kr. 50 det første år og en stigning på kr. 100 de efterfølgende år. Klausulen overholder ligeledes gyldighedsbetingelsen om en lejestigning til ’bestemte tidspunkter’, idet klausulen også indeholder en dato for lejereguleringerne, med start den 1/1 2009 til og med den 1/1 2018.

Bilag 2:

Bilag 2 viser, en trappelejeklausul indeholdende en lejeregulering på kr. 75 pr. md. hver den 1/1 med start den 1/1 2010, uden reguleringsoversigt. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010, indeholder som nævnt to krav til klausuler om trappelejereguleringer. Det første krav om angivelse af ’bestemte beløb’, kan i forhold til fremgangsmåden i klausulen i bilag 2 diskuteres. Spørgsmålet er om angivelsen af, at lejen stiger med kr. 75 pr. md. hver den 1/1, er en tilstrækkelig angivelse af ’bestemte beløb’.

Det kan på den ene side gøres gældende, at det ’bestemte beløb’ er tilstrækkeligt angivet under henvisning til, at der står angivet, at lejen stiger kr. 75 pr. md. hver den 1/1. På den anden side kan det gøres gældende, at denne angivelse er utilstrækkelig, idet lejeren ikke kan overskue, hvad den samlede månedlige leje vil være.

Den anden betingelse om, at lejestigningen (’bestemte beløb’) skal angives til ’bestemte tidspunkter’, samt indeholde et tidspunkt for sidste lejeregulering, er til gengæld ikke opfyldt i eksemplet.

Vestre Landsret har taget stilling til denne problemstilling i U1993.952V. I den i sagen omhandlede trappelejeklausul var det aftalt, at lejen hvert år den 1/1 skulle stige med henholdsvis kr. 75 og kr. 85. Der var således ikke aftalt en begrænsning for hvor meget lejen kunne stige, eller hvornår trappelejereguleringerne ophørte. Landsretten anførte, at den årlige forhøjelse af lejen med ’bestemte beløb’ var tidsubegrænset. Landsretten fandt derfor, at forhøjelserne efter en naturlig fortolkning af bestemmelsen var i strid hermed og derved ugyldige. Landsretten slog endvidere fast, at det ikke for fremtiden ville være muligt at opkræve lejestigninger på grundlag af en sådan tidsubegrænset trappelejeklausul.

Endvidere kan nævnes U1994.997Ø. I den i sagen omhandlede allonge til lejeaftalen var der en opstillet oversigt over de første 5 års lejereguleringer, herunder med teksten: ”*og så videre.*” Landsretten fandt blandt andet, at det var af afgørende betydning for vurderingen, at allongen indeholdte en lejeforhøjelsesmekanisme, der skulle gælde for en ubestemt fremtid, hvorfor aftalen var ugyldig. Det kan således konkluderes, at aftalen skal indeholde et starttidspunkt såvel et sluttidspunkt for trappelejestigningerne i henhold til § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010.

På det grundlag kan det konkluderes, at eksemplet i bilag 2 ikke overholder bestemmelsens krav, idet der ikke specifikt er angivet, hvornår forhøjelserne træder i kraft, og således heller ikke angiver et sluttidspunkt for hvornår lejereguleringen ophører jf. U1993.952V og U1994.997Ø, hvorfor trappelejeklausulen er ugyldig.

Bilag 3:

Bilag 3 viser en trappelejeklausul, hvor lejen reguleres hvert år med 3 % p.a. pr. den 1/1, med start den 1/1 2009, efterfulgt af en oversigt over lejereguleringerne indtil den 1/1 2018. I klausulen er der således både angivet ’bestemte beløb’ til ’bestemte tidspunkter’ samt et sluttidspunkt for hvornår lejereguleringen ophører.

Bestemmelsen om trappelejeklausuler er i praksis fortolket således, at en aftale om trappelejeregulering, hvor lejen er forhøjet med en procentdel af foregående års leje, ikke opfylder lovens krav om forhøjelse med ’bestemte beløb’ jf. U1994.997Ø og U2002.2523V.[[78]](#footnote-77)

I U1994.997Ø var trappelejeklausulen i en allonge til lejeaftalen angivet således: ”*Den aftalte leje forhøjes hvert år pr. 1.1 med 5 % af forrige års leje, første gang d. 1.1 1989.*” Herefter var der opstillet en oversigt over lejereguleringen de første 5 år. Reguleringsoversigten angav ikke med hvilket beløb lejen steg hvert år. Landsretten fastslog, at en bestemmelse om trappelejeregulering hvor det blot anføres, at lejen skal stige med 5 % af forrige års leje og ligeledes uden sluttidspunkt for lejereguleringerne, ikke opfylder § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010, hvorfor trappelejeklausulen var ugyldig.

I U2002.2523V var trappelejeklausulen i typeformularens § 11 udarbejdet således: ”*Den nuværende lejekontrakt fastsatte husleje forhøjes hvert års 1. januar med 3 % af forudgående års leje, f.g. 01.01.98…*” Herefter var der opstillet en oversigt over lejereguleringen indtil år 2015. Reguleringsoversigten angav ikke med hvilket beløb lejen steg hvert år. Landsretten udtalte, at den i typeformularen indgåede trappelejeklausul, ikke var indgået som en aftale om forhøjelse med ’bestemte beløb’, som foreskrevet i lovteksten som en gyldighedsbetingelse, uanset at lejeren kunne regne sig frem til de årlige stigninger, hvorfor aftalen var ugyldig.

På det grundlag kan det konkluderes, at lejestigningerne i en trappelejeklausul ikke må reguleres af en procentdel af foregående års leje, såfremt lejestigningerne ikke er konkret angivet i klausulen i henhold til § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010. Baggrunden herfor er, at lejeren derved ikke kan overskue lejeudviklingen uanset, at lejeren kan beregne denne ved hjælp af trappelejeklausulens reguleringsoversigt.

Det kan således konkluderes, at eksemplet i bilag 3 overholder kravet om angivelse af ’bestemte beløb’, idet trappelejeklausulen er reguleret med en procentdel af foregående års leje, og er angivet med hvilket beløb lejen stiger hvert år, hvorfor trappelejeklausulen er gyldig. Såfremt lejestigningen i eksempel 3 ikke var angivet, havde trappelejeklausulen derimod været ugyldig jf. U1994.997Ø og U2002.2523V.

Modsætningsvis U1994.997Ø og U2002.2523V har Vestre Landsret i U2003.714V anført, at det ikke i bestemmelsen i lejeloven af 2010 er et krav, at det beløb, som lejen skal stige med, er direkte angivet.[[79]](#footnote-78) Den omtvistede trappelejeklausul var udarbejdet således, at den angav den forhøjede månedlige husleje samt et uangivet beløb, som omfattede udgiften til gårdlaug. I lejeaftalen fremgik det, at udgiften til gårdlauget udgjorde kr. 44. Landsretten anførte, at klausulen ikke efterlod tvivl om, at der var aftalt lejeforhøjelser med ’bestemte beløb’.

U2003.714V afviger fra den hidtidige retspraksis i forbindelse med spørgsmålet om trappelejeklausulens angivelse af ’bestemte beløb’. Det kan dog gøres gældende, at U2003.714V er konkret begrundet, hvorfor dommen ikke kan tillægges præjudikatværdi. På den baggrund kan det således konkluderes, at U1994.997Ø og U2002.2523V er udtryk for gældende ret.

Kravet om angivelse af ’bestemte tidspunkter’ for hvornår lejereguleringen træder i kraft, indebærer ligeledes implicit, at der ikke kan opstilles krav om varsling af lejereguleringerne jf. U1984.946V. I dommen fandt Landsretten, at der ikke krævedes varsling af forhøjelserne som følge af, at forhøjelserne ikke udsprang af et ensidigt krav fra udlejerens side.

### Kombinationsklausuler

Et omdiskuteret spørgsmål er, om § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010, indeholder muligheden for, at kombinere en aftalt trappelejeklausul med forbehold om, at regulere lejen som følge af stigninger i skatter og afgifter jf. LL §§ 50-51.

Det er således muligt for udlejeren, at forlange udgiften til stigningen i de ejendomsskatter der pålignes ejendommen igennem en lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører jf. LL § 50, stk. 1. Den samme fremgangsmåde gør sig gældende, såfremt ejendommen pålægges nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, wc, skorstensfejning eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige, jf. LL § 51, stk. 1. Det samme gør sig gældende hvis ejendommen pålægges nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige, jf. LL § 51, stk. 2, samt udgifter til projektmateriale udarbejdet af en byggesagsrådgiver, såfremt der ikke på baggrund af projektmaterialet indgås aftale om privat byfornyelse jf. LL § 51, st. 3.

Udlejeren kan således kræve udligning for forøgede udgifter til skatter, afgifter og bidrag jf. LL §§ 50 og 51. Udlejeren skal dog ligeledes foretage lejenedsættelse med virkning fra nedsættelsestidspunktet, hvis sådanne udgifter for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet, nedsættes eller helt bortfalder jf. LL § 52, stk. 1.

Forarbejderne til loven udtaler sig ikke om dette spørgsmål, men retspraksis har dog haft lejlighed til at behandle spørgsmålet. I U1989.946V tog Landsretten stilling til gyldigheden af en trappelejeklausul med forbehold om lejeforhøjelse ved stigning i skatter og afgifter. Forbeholdet var i lejekontrakten formuleret således: ”*Uanset den aftalte leje vil der til enhver tid kunne varsles lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter samt andre økonomiske byrder, der ad lovgivningens vej bliver pålagt ejendommen, og som lovligt kan pålignes lejeren.*” Landsretten fandt ikke grundlag for, at et forbehold om stigning i skatter og afgifter i kombination med en aftalt trappelejeklausul kunne føre til, at aftalen var i strid med § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2010.

I GD2009/3V tog Landsretten ligeledes stilling til gyldigheden af en trappelejeklausul med forbehold om lejeforhøjelse ved stigning i skatter og afgifter. Landsretten anførte, at det ikke følger af loven eller af motiverne til § 53, at en i øvrigt gyldig aftalt trappelejeklausul er ugyldig, alene fordi lejeaftalen yderligere indeholder en bestemmelse om regulering af lejen som følge af stigning i skatter og afgifter.

Spørgsmålet har ligeledes været forelagt Højesteret i U2010.785H. Der var i typeformularens § 11 indgået aftale om en trappelejeklausul, hvorefter: ”*Lejen i nærværende lejemål trappereguleres 1. januar hvert år, første gang den 1. januar 2001.*” Ordlyden var efterfulgt af en oversigt over trappelejereguleringen indtil år 2013. Som tillæg til lejekontrakten, som ligeledes var underskrevet, var der indgået yderligere aftale om: ”*Udover trappelejen reguleres lejen kun evt. for stigninger i skatter og afgifter samt øvrige offentlige byrder, som pålægges ejendommen.*”. Højesteret udtalte, at der ikke var grundlag for, at en aftale om en trappelejeklausul ikke er betinget af, at udlejeren giver afkald på sin mulighed for at forhøje lejen efter de almindelige regler, herunder reglerne om lejeforhøjelse ved stigning i skatter og afgifter jf. LL § 50-51.

Bilag 4:

Bilag 4 viser et eksemplar af en kombinationsklausul. Der er således i typeformularens § 11 aftalt, at den første trappelejestigning for lejemålet træder i kraft den 1/1 2008, og den sidste trappelejestigning træder i kraft den 1/1 2017. Under reguleringsoversigten er der givet udlejeren en ret til at regulere lejen, som følge af ændringer i skatter og afgifter i henhold til lejelovens regler herom jf. LL §§ 50-51. Det kan således konkluderes, at kombinationsklausulen i bilag 4 er gyldig, og berettiger derved udlejeren til at regulere lejen som følge af ændringer i skatter og afgifter.

Det er i dag den generelle opfattelse, at det er en forudsætning for anvendelse af kombinationsklausuler efter gældende retstilstand, at aftale herom udtrykkeligt fremgår af lejeaftalen.[[80]](#footnote-79) Det er således ikke muligt, at ændre lejen som følge af ændring i skatter og afgifter, såfremt dette ikke er gyldigt aftalt i lejeaftalen.

På baggrund af retspraksis kan det således konkluderes, at der ikke er grundlag for, at en aftale om en trappelejeklausul ikke er betinget af, at udlejeren giver afkald på sin mulighed for at forhøje lejen efter de almindelige regler, hvorfor det er gyldigt at kombinere en trappelejeklausul med forbehold om fremtidige lejestigninger jf. LL §§ 50-51, jf. U2010.785H. Det er dog et krav, at der er taget forbehold herom i lejeaftalen, førend lejestigningen er gyldig.

### Afskaffelse af trappelejeklausuler

Efter lovændring nr. 310 af 30/3 2015 er der imidlertid ikke længere lovhjemmel til at indgå en aftale om en trappelejeklausul i typeformularen, hvorfor aftaler herom efter den 1/7 2015 må antages at være ugyldige. I forbindelse med afskaffelsen af muligheden for at aftale trappelejeregulering har ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter anført, at trappelejeklausuler alene anvendes i et ganske begrænset omfang.[[81]](#footnote-80) Ligeledes har ministeriet gjort gældende, at der i praksis er uklarheder om de nærmere gyldighedsbetingelser for trappelejeklausuler, herunder forståelsen af kravene om, at der skal foreligge en aftale om ’bestemte beløb’ til ’bestemte tidspunkter’.[[82]](#footnote-81)

Afskaffelsen af muligheden for aftaler om trappelejeklausuler er blevet rost af Lejernes Landsorganisation i høringssvarene til loven. Organisationen anfører, at indførelse af nettoprisindeksregulering i stedet for trappelejeklausuler, giver en øget gennemskuelighed og lemper administreringen af privat udlejningsvirksomhed.[[83]](#footnote-82) Afskaffelsen af muligheden for aftaler om trappelejeklausuler er derimod blevet kritiseret af Advokatrådet i høringssvarene til lovforslaget, samt B2 Holding A/S, TLK Ejendomsadministration og Danske Udlejere i skriftlige henvendelser til lovforslaget. Advokatrådet har således afvist, at trappelejeklausuler anvendes i ganske begrænset omfang, idet klausulerne anvendes i vid udstrækning i lejeaftaler, hvor lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens regler om gennemgribende forbedrede lejemål, jf. BRL § 5, stk. 2, og lejemål omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse.[[84]](#footnote-83)

Tilsvarende gør B2 Holding A/S gældende, at det er en grundlæggende urigtig oplysning, at aftaler om trappelejeregulering kun anvendes i et begrænset omfang.[[85]](#footnote-84) B2 Holding A/S anfører endvidere, at afskaffelse af trappelejeklausuler vil medføre færre nyopførte ejendomsprojekter i fremtiden, idet udlejere, som har investeret i opførelse af ejendommen efter 31/12 1991 (gennemgribende forbedrede lejemål jf. BRL § 5, stk. 2), bliver frataget muligheden for aftale om indslusningsleje (leje der er lavere end markedslejen), med senere trappelejeregulering.[[86]](#footnote-85) Denne mulighed giver således en afgørende og nødvendig sikkerhed for bygherrerne samt opnåelse af finansieringstilsagn til at igangsætte nybyggerier, idet indslusningslejen sikrer, at nyopførte ejendomme kan udlejes, når ejendommen er færdigopført.[[87]](#footnote-86) B2 Holding A/S pointerer også, i modsætning til Lejernes Landsorganisation, at afskaffelsen af trappelejeklausuler vil fratage udlejerne en administrativ og enkel reguleringsmulighed, som vil medføre højere administrationsomkostninger.[[88]](#footnote-87)

Danske Udlejere tilslutter sig Advokatrådet og B2 Holding A/S, idet de ligeledes afviser, at trappelejeklausuler alene bliver anvendt i et meget begrænset omfang.[[89]](#footnote-88) De anfører, at aftaler om trappelejeregulering giver forudsigelighed for lejeren såvel udlejeren, idet lejeudviklingen netop fremgår af klausulen.[[90]](#footnote-89) Danske Udlejere pointerer ligeledes, at trappelejeklausuler er en enkel reguleringsmulighed for udlejerne, der samtidig reducerer tvister mellem lejeren og udlejeren, og derved mindsker sager, som skal kontrolleres og efterprøves.[[91]](#footnote-90)

TLK Ejendomsadministration afviser, at der i retspraksis er uklarhed om trappelejeklausulers gyldighedsbetingelser om ’bestemte beløb’ til ’bestemte tidspunkter’.[[92]](#footnote-91) De gør ligeledes gældende, at trappelejeregulering giver et mere klart og overskueligt billede af lejeudviklingen, end hvis lejen blev reguleret af nettoprisindekset, idet lejeudviklingen netop fremgår i trappelejeklausulen og nettoprisindekset ikke gør.[[93]](#footnote-92)

## Nettoprisindeksregulering jf. lejeloven af 2015

Som følge af lovændring nr. 310 af 30/3 2015 er det muligt fra og med den 1/7 2015 at indgå en aftale om, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2015.

Begrebet nettoprisindeks indebærer den gennemsnitlige udvikling i nettopriserne for varer og tjenester, der indgår i de danske husholdningers forbrug.[[94]](#footnote-93) Ved beregning af nettoprisindekset fratrækkes de direkte skatter.[[95]](#footnote-94)

Det er muligt at aftale regulering af lejen efter nettoprisindeks både for lejeaftaler indgået før og efter den 1/7 2015.[[96]](#footnote-95) Dette indebærer, at parterne kan aftale lejeregulering efter nettoprisindeks, enten som tillæg til en gældende lejeaftale eller som en integreret del af lejeaftalen ved aftaleindgåelsen jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2015. Bestemmelsen om trappelejeklausuler er således erstattet med bestemmelsen om nettoprisindeksregulering.

Der er i henhold til forarbejderne til lovændringen herved indført en nem måde, hvorpå udlejeren kan gennemføre lejeforhøjelser.[[97]](#footnote-96) Dette sker ved, at udlejeren sender en skriftlig meddelelse til lejeren om lejeforhøjelsen.[[98]](#footnote-97) Lejeren kan herefter gøre indsigelse mod lejens størrelse og indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.[[99]](#footnote-98)

Bestemmelsen omfatter alle lejeaftaler omfattet af lejelovens §§ 47-52, småejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A (ejendomme med 6 eller færre lejemål i en reguleret kommune) samt lejeaftaler med fri lejefastsættelse.[[100]](#footnote-99) Aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks gælder for hele lejeperioden medmindre andet er aftalt.[[101]](#footnote-100)

## Aftaler om trappelejeklausuler sammenholdt med nettoprisindeksregulering

Det kan diskuteres, hvorvidt bestemmelsen om nettoprisindeksregulering af lejen er et bedre alternativ til lejeregulering end bestemmelsen om trappelejeklausuler.

For så vidt angår perspektivet om lejeudviklingens overskuelighed, giver trappelejeklausuler gennemsigtighed af lejens udvikling for både lejeren og udlejeren, idet lejen er fastslået fra indgåelsen af lejeaftalen indtil den ophører. Det er således angivet, hvornår og hvor meget lejen stiger. Regulering af lejen efter nettoprisindeks giver ikke den samme gennemsigtighed for lejeren og udlejeren, idet nettoprisindekset ikke umiddelbart er en kendt faktor af parterne. Samtidig fremgår fremtidige reguleringer heller ikke af lejeaftalen, hvorfor det kan være svært for lejeren at overskue lejeudviklingen.

Et af formålene med trappelejeklausuler er, at udlejeren kan anvende en sådan klausul i de tilfælde, hvor udlejeren ikke har haft mulighed for at udleje lejemålet til det lejedes værdi på aftaleindgåelsestidspunktet. Dog kan der være tilfælde, hvor trappelejereguleringen på et tidspunkt, hvis ikke fra start, kommer til at overstige det lejedes værdi jf. LL § 47, stk. 1, 1. pkt. Idet lejestigningerne i trappelejeklausuler er aftalt på forhånd, og derfor træder i kraft uden særskilt varsel herom, kan man foranlediges til at antage, at lejeren ikke bemærker stigningen i samme grad, som lejeren ville gøre ved lejeregulering i henhold til nettoprisindekset, idet udlejeren skal følge den almindelige varslingsprocedure herved. Der er således større sandsynlighed for, at lejeren vil gøre indsigelse mod lejeregulering efter nettoprisindekset, hvilket vil medføre flere tvister om lejens størrelse.

# Fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen

*Dette kapital vil beskæftige sig med lejelovens deklaratoriske udgangspunkt om fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelsen, samt aftaler der fraviger udgangspunktet med inddragelse af praktiske eksempler.*

## Indledning

Lejelovens kapitel IV foreskriver regler om vedligeholdelse af det lejede under lejeforholdets bestående. Kapitlet indeholder bestemmelser om fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelsen, som for nyligt er blevet revideret. Dette er, som tidligere nævnt, sket som følge af vedtagelse af lovændring nr. 310 af 30/3 2015. Specialet vil i således gøre rede for de tidligere gældende regler i henhold til lejeloven af 2010, samt de gældende regler i henhold til lejeloven af 2015 for fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen med inddragelse af praktiske eksempler undervejs.

## Udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse

### Udvendig vedligeholdelse

Det er som udgangspunkt udlejeren, der har pligt til forsvarligt at vedligeholde ejendommen samt det lejede, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde jf. § 19, stk. 1 i lejeloven af 2015. Det følger endvidere af samme bestemmelse, at udlejeren har pligt til at sørge for renholdelse og belysning af ejendommen, adgangsvejene til det lejede samt fælles indretninger i ejendommen jf. § 19, stk. 1 i lejeloven af 2015.

Det er hermed fastlagt, at udlejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse omfatter hele ejendommen uanset om vedligeholdelsen angår ejendommens dele i eller uden for lejemålet.[[102]](#footnote-101) Udvendig vedligeholdelse indebærer således al anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse.[[103]](#footnote-102) Vedligeholdelsesforpligtelsen omfatter tillige fornøden fornyelse.[[104]](#footnote-103)

Ordlyden af § 19 i lejeloven af 2010 er følgende:

“*§ 19, stk. 1. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.*

*…*

*Stk. 3. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.*”[[105]](#footnote-104)

Bestemmelsen blev ændret som følge af lovændring nr. 310 af 30/3 2015, hvorefter § 19, stk. 3 i lejeloven af 2010 om renholdelse er blevet indarbejdet i § 19, stk. 1 i lejeloven af 2015. Der er alene tale om en teknisk ændring, hvorfor retstilstanden er den samme.[[106]](#footnote-105) Den gældende ordlyd af lejelovens § 19, stk. 1 er således:

“*§ 19, stk. 1. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.*”[[107]](#footnote-106)

Generelt kan udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt beskrives som pligten til løbende at udbedre spor efter slid og ælde.[[108]](#footnote-107) Dette indebærer, at udlejeren skal sørge for, at ikke blot installationer, men også bygninger og det lejede, til enhver tid er i god og brugbar stand.[[109]](#footnote-108) Vedligeholdelsespligten omfatter dog ikke låse og nøgler jf. LL § 20.

I tilfælde hvor det kræves, at udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse realiseres, skal udlejeren udbedre, uanset årsagen til vedligeholdelsesarbejdet.[[110]](#footnote-109) Det er således udlejeren, der bærer risikoen også for hændelige skader for de bestanddele, som omfattes af udlejerens vedligeholdelsespligt.[[111]](#footnote-110)

I tilfælde af at lejeren er årsag til en skade på det lejede eller bygningsdele på ejendommen, der er omfattet af udlejerens pligt til at vedligeholde, er det forsat udlejeren, der har pligten til at udbedre.[[112]](#footnote-111) Udlejeren vil dog kunne kræve sine udgifter til udbedring erstattet, såfremt lejeren er erstatningsansvarlig i henhold til de almindelige regler om erstatning jf. TBB2015.279B.[[113]](#footnote-112)

I TBB2015.279B underrettede lejeren den l/10 2012 udlejeren om, at der var et kakerlakangreb i lejemålet. Udlejeren fik en skadesdyrskonsulent til at besigtige lejemålet, og denne konstaterede, at der var et massivt angreb af skadedyr i lejligheden, og at dette måtte have stået på nogle måneder. Lejeren fraflyttede det lejede i december. I forbindelse med flytteopgøret rejste udlejeren krav om, at lejeren skulle erstatte udlejerens udgift til skadedyrsbekæmpelse i lejligheden og de tilstødende lejligheder, hvortil angrebet havde bredt sig. Lejeren gjorde gældende, at der ikke var handlet culpøst i relation til forekomsten af kakerlakker.

Den omstændighed at lejeren ikke på et tidligere tidspunkt havde henledt udlejerens opmærksomhed på kakerlakkerne, fandt retten erstatningspådragende. I den forbindelse henviste retten til, at angrebet var så omfattende, at det burde have været konstateret længe før, hvorfor lejeren blev pålagt at erstatte udlejerens udgifter til skadedyrsbekæmpelsen.

Udlejerens vedligeholdelsespligt indebærer ligeledes en pligt til at renholde. Dette indebærer pligt til løbende at sørge for, at ejendommen fremtræder pæn og ryddelig, herunder uden risici for skade på lejerens ting eller person.[[114]](#footnote-113)

Det kan det således konkluderes, at udlejeren har pligt til at vedligeholde og renholde ejendommen i øvrigt i enhver henseende, med undtagelse af låse og nøgler, jf. LL § 20, medmindre forpligtelsen er væltet over på lejeren. Dog kan lejeren blive pålagt at erstatte udlejerens udgifter til vedligeholdelse og renholdelse, såfremt lejeren har handlet ansvarspådragende.

### Indvendig vedligeholdelse

Før vedtagelsen af lovændringen nr. 310 af 30/3 2015 var det deklaratoriske udgangspunkt, at udlejeren havde pligten til at foretage hvidtning, maling og tapetsering jf. § 21 i lejeloven af 2010. Denne pligt blev i lejelovgivningen, som i lejeloven af 2015, omtalt som ’indvendig vedligeholdelse’.[[115]](#footnote-114) Ordlyden af § 21 i lejeloven af 2010 er således:

“*§ 21. Når en lejlighed er udlejet udelukkende til beboelse, anses udlejerens pligt til at vedligeholde lejligheden med hvidtning, maling og tapetsering for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23.*”[[116]](#footnote-115)

Lejelovens deklaratoriske udgangspunkt er stadig, at udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse jf. § 21, stk. 1 i lejeloven af 2015[[117]](#footnote-116). For lejemål der er udlejet helt eller delvist til beboelse, omfatter udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for aftaler indgået fra og med den 1/7 2015: hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. § 21, stk. 1, 2. pkt., i lejeloven af 2015. Det er således udlejeren, der bærer risikoen også for hændelige skader omfattet af pligten til indvendig vedligeholdelse.

Ved lovændring nr. 310 af 30/3 2015 blev begrebet ’indvendig vedligeholdelse’ en del af lejelovens begreber. Indvendig vedligeholdelse er ændret således, at den foruden at indebærer hvidtning, tapetsering og maling, nu også indbefatter lakering af gulve som ovenfornævnt jf. § 21, stk. 1, 2. pkt., i lejeloven af 2015. Bevæggrundene for ændringen bunder i, at der har været forskellige opfattelser af hvilke arbejder, der har været omfattet af den såkaldte indvendige vedligeholdelse.[[118]](#footnote-117)

Det er således med lovændringen blevet præciseret, at forpligtelsen for lakering af gulve er omfattet af begrebet indvendig vedligeholdelse.[[119]](#footnote-118) Ordlyden af § 21, stk. 1, 1., og 2. pkt., i lejeloven af 2015, er følgende:

“*§ 21, stk. 1, 1. og 2. pkt. Når en lejlighed er udlejet helt eller delvis til beboelse, anses udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 22 og 23. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.*”[[120]](#footnote-119)

Udlejeren har dog mulighed for at vælte pligten til indvendig vedligeholdelse over på lejeren, jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. Dette vil specialet komme nærmere ind på i afsnit 5.3.2.

Det kan således konkluderes, at udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse, som omfatter hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt., medmindre forpligtelsen er væltet over på lejeren jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt.

#### Konto for indvendig vedligeholdelse

Når udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse, kan det ikke gyldigt aftales, at lejeren stilles ringere end i bestemmelserne i lejelovens §§ 22-23 jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt.

Udlejeren skal afholde et indeksreguleret beløb pr. m2 bruttoareal månedsvis på en vedligeholdelseskonto for lejemålet jf. LL § 22, stk. 1, 1. pkt., for at opfylde sin pligt til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt. At beløbet er indeksreguleret betyder, at der årligt sker en regulering af beløbet.[[121]](#footnote-120) Det indeksregulerede beløb pr. 1/1 2015 er kr. 44 pr. m2.[[122]](#footnote-121) Beløbet opkræves af lejeren som en del af huslejen jf. LL § 22, stk. 1, 2. pkt.[[123]](#footnote-122)

Reglerne om konto for indvendig vedligeholdelse anvendes udelukkende for lejligheder.[[124]](#footnote-123) Efter ikrafttrædelse af lejeloven af 2015, kan reglerne ligeledes anvendes for blandede lejemål, men fortsat ikke enkeltværelser til beboelse.[[125]](#footnote-124)

Har lejeren delvist overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, kan hensættelsesbeløbet til vedligeholdelseskontoen kræves forholdsmæssigt nedsat jf. LL § 22, stk. 2. Såfremt lejeren helt har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal der ikke ske hensættelse på kontoen for indvendig vedligeholdelse.[[126]](#footnote-125)

Når udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse, kan lejeren således kræve, at udlejeren foretager vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og når udgiften kan afholdes inden for den saldo, der er til rådighed på kontoen for indvendig vedligeholdelse jf. LL § 23, stk. 1. Endvidere kan lejeren kræve, at udlejeren foretager andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder under forudsætning af, at beløbet på vedligeholdelseskontoen overstiger de seneste 3 års samlede hensættelser jf. LL § 23, stk. 2, 1. pkt. Som betingelse herfor kræves, at lejemålet i øvrigt er vedligeholdt indvendigt jf. LL § 23, stk. 2, 2. pkt. For så vidt angår vedligeholdelsesarbejderne er det udlejeren, der forestår istandsættelsen, herunder har afgørende indflydelse på valg af materialer og håndværkere.[[127]](#footnote-126)

Er lejeaftalen opsagt, kan krav om udførelse af vedligeholdelsesarbejder ikke gøres gældende jf. LL § 23, stk. 3. Dette indebærer, at lejeren ikke kan stille krav om, at udlejeren istandsætter lejemålet som følge af udlejerens indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, eller fordre andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder efter opsigelse af lejeaftalen.[[128]](#footnote-127) Tilsvarende gælder også i tilfælde, hvor lejeaftalen er ophævet, idet en udnyttelse af rettighederne forudsætter, at der fortsat er en gældende lejeaftale mellem lejeren og udlejeren.[[129]](#footnote-128)

Ved genudlejning til en ny lejer videreføres kontoen for indvendig vedligeholdelse samt hensættelsesbeløbet, som henstår til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 23, stk. 4. Udlejeren har i den forbindelse pligt til at oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til indvendig vedligeholdelse jf. ligeledes LL § 23, stk. 4.

I forbindelse med ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsesforpligtelsen, og vedligeholdelseskontoen videreføres på samme måde som ved genudlejning til ny lejer jf. LL § 23, stk. 5.

Det kan således konkluderes, at udlejeren skal afholde kr. 44 pr. m2 bruttoareal månedsvis på en vedligeholdelseskonto for lejemålet jf. LL § 22, stk. 1, 1. pkt., som opkræves af lejeren som en del af huslejen jf. LL § 22, stk. 1, 2. pkt., for at udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse er opfyldt jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt.

## Lejerens vedligeholdelsesforpligtelse og praktiske eksempler

### Udvendig vedligeholdelse

Udgangspunktet om, at udlejeren har den fulde udvendige vedligeholdelsesforpligtelse er modificeret af en enkelt bestemmelse i lejeloven. Lejeren har herved som udgangspunkt pligt til at foretage vedligeholdelse samt fornøden fornyelse af låse og nøgler under lejeforholdets bestående jf. LL § 20. Lejeren bærer således risikoen for hændelig undergang eller forringelse for lejemålets låse og nøgler. Bestemmelsen er deklaratorisk jf. LL § 24 modsætningsvis.[[130]](#footnote-129) Det er dog yderst sjældent, at vedligeholdelsesforpligtelsen for låse og nøgler væltes over på udlejeren.[[131]](#footnote-130) Ordlyden af lejelovens § 20 er ikke blevet ændret med lovændring nr. 310 af 30/3 2015, og er således stadig:

“*§ 20. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.*”[[132]](#footnote-131)

I forbindelse med lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, synes det værd at nævne, at lejelovens § 20 fik sit nuværende indhold ved lovændring nr. 419 af 1/6 1994. Ændringen trådte i kraft den 1/7 1994 og gælder for lejeaftaler indgået fra og med den 1/7 1994. Dog gælder ændringen ligeledes lejeaftaler indgået før den 1/7 1994, såfremt vedligeholdelses- og fornyelsesfordelingen ikke fremgår af lejeaftalen.[[133]](#footnote-132)

Den nugældende pligt til udvendig vedligeholdelse for lejeren gælder ikke for lejeaftaler, der er indgået på typeformular A, 5. udgave i perioden den 19/11 1979 til og med den 30/6 1994.[[134]](#footnote-133) Af de almindelige bestemmelser i typeformularens 5. udgave fremgår det således, at lejeren har en i forhold til i dag udvidet forpligtelse til både at vedligeholde og forny en række oplistede emner, som følge af den dagældende lejelovs § 20 jf. straks nedenfor.[[135]](#footnote-134) I lejelov nr. 237 af 6/8 1979 (herefter benævnt lejeloven af 1979) havde § 20 således følgende ordlyd:

”*§ 20. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.*”[[136]](#footnote-135)

Lejeren havde således en udvidet legal udvendig vedligeholdelsesforpligtelse i forhold til lejerens nugældende forpligtelse. Årsagen til, at dette er benævnelsesværdigt er, at udlejeren i dag ofte pålægger lejeren en pligt til udvendig vedligeholdelse, der svarer til forpligtelsen i § 20 i lejeloven af 1979. Udlejeren fraviger således lejelovens udgangspunkt i typeformularens § 11 om udlejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse jf. LL § 19, stk. 1.

Bilag 5:

Bilag 5 er et eksempel på, hvordan udlejeren gyldigt kan pålægge lejeren en udvendig vedligeholdelsesforpligtelse, svarende til den udvidede legale pligt til udvendig vedligeholdelse i § 20 i lejeloven af 1979.

Det kan således konkluderes, at lejeren har pligten til at forny og vedligeholde låse og nøgler under lejeforholdets bestående jf. LL § 20. Det kan dog aftales, at udlejeren påtager sig fornyelses- og vedligeholdelsesforpligtelsen jf. § 24 modsætningsvis. Det kan ligeledes konkluderes, at udlejeren ofte pålægger lejeren en større pligt til udvendig vedligeholdelse i henhold til § 20 i lejeloven af 1979.

I forbindelse med udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse er det værd at nævne, at denne ikke længere kan fraviges for lejemål, der er omfattet af reglerne i kapitel II-IV om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven, efter ikrafttrædelsen af lovændring nr. 310 af 30/3 2015 jf. § 24, stk. 2, 1. pkt., i lejeloven af 2015. Dette indebærer således, at lejeren, der bor til leje i en ejendom med syv eller flere lejemål i en reguleret kommune, ikke kan pålægges anden vedligeholdelsesforpligtelse end pligten til indvendig vedligeholdelse.[[137]](#footnote-136)

I bemærkningerne til lovændringen er det anført, at årsagen til, at den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse ikke længere kan pålægges lejeren i en ejendom omfattet af reglerne i kapitel II-IV om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven (ejendom med syv eller flere lejemål i en reguleret kommune) er, at store ejendomme kræver en koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen og ejendommens installationer og kendskab til ejendommen generelt.[[138]](#footnote-137) I den forbindelse er det anført, at det således ikke er hensigtsmæssigt at pålægge de enkelte lejere pligten til udvendig vedligeholdelse.[[139]](#footnote-138)

Der gælder dog en undtagelse hertil i de tilfælde, hvor have er tilknyttet og indgår i lejemålet. Det kan i disse tilfælde således gyldigt aftales, at vedligeholdelsen af den til lejemålet tilknyttede have påhviler lejeren jf. § 24, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2015.[[140]](#footnote-139)

Afskaffelsen af muligheden for at udlejeren kan vælte hele eller dele af den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse over på lejeren, er blevet kritiseret af Advokatrådet i høringssvarene til lovforslaget.

Advokatrådet gør således gældende, at lovgiver har en manglende forståelse for, hvad der i praksis aftales i ejendomme med syv eller flere lejemål.[[141]](#footnote-140) I den forbindelse henviser Advokatrådet til, at det ofte er den legale udvidede pligt til udvendig vedligeholdelse, der bliver aftalt efter § 20 i lejeloven af 1979. Hertil gør Advokatrådet gældende, at forpligtelsen vedrører vedligeholdelse inden for lejemålets fire vægge, og vedligeholdelsesomfanget er afhængig af lejerens brug og behandling af installationerne.[[142]](#footnote-141) Advokatrådet anfører, at det er en utilsigtet følgevirkning af lovforslaget, at muligheden for sådanne aftaler fjernes.[[143]](#footnote-142)

Det kan således konkluderes, at det ikke længere er gyldigt at aftale, at lejeren i en ejendom med 7 eller flere lejemål i en reguleret kommune, pålægges pligten til udvendig vedligeholdelse jf. § 24, stk. 2, 1. pkt., i lejeloven af 2015. Dog kan det aftales, at vedligeholdelsen af den til lejemålet tilknyttede have påhviler lejeren jf. § 24, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2015.

### Indvendig vedligeholdelse og praktiske eksempler

#### Aftaler om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen jf. lejeloven af 2015

Det er således det deklaratoriske udgangspunkt, at udlejeren har såvel den udvendige som den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, bortset fra låse og nøgler, såfremt intet andet er aftalt.[[144]](#footnote-143) Det er dog muligt at aftale, at udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse kan væltes over på lejeren, således at lejeren overtager den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt.[[145]](#footnote-144)

Indholdet af § 24, stk. 1, 1. pkt., i lejeloven af 2015, er næsten identisk med § 24 i lejeloven af 2010. Med lovændringen er § 19, stk. 2 dog ligeledes gjort præceptiv. Ordlyden af § 24, stk. 1, 1. pkt., i lejeloven af 2015, er følgende:

“*§ 24, stk. 1, 1. pkt. Reglerne i § 19, stk. 2, og §§ 21-23 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til vedligeholdelse.*”[[146]](#footnote-145)

Udlejeren kan således pålægge lejeren, at forestå den indvendige vedligeholdelse, som indebærer vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. § 21, stk. 1, 1., og 2. pkt., jf. § 24, stk. 1, 1. pkt., i lejelovens af 2015. Dette indebærer, at lejeren overtager pligten til indvendig vedligeholdelse, og skal således vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve under lejeforholdets bestående. I den forbindelse skal der dog tages højde for almindeligt slid og ælde jf. U1960.1104Ø. Der skal sondres imellem på den slid og ælde og på den anden side, om lejeren har handlet ansvarspådragende og misligholdt det lejede.[[147]](#footnote-146) Specialet vil ikke beskæftige sig yderligere med denne sondring.

I U1960.1104Ø var det aftalt i lejeaftalen, at lejeren af et bagerilokale skulle: ”*Lejeren skal besørge og bekoste enhver indvendig vedligeholdelse …, herunder også fornyelse af tapet, maling, gulvbelægning eller anden istandsættelse, som efter udlejerens skøn er nødvendig.*” Landsretten udtalte, at det pågældende terrazzogulv, der havde været brugt siden 1943-1944, ved fraflytning i det store og hele var nedslidt og tjenlig til udskiftning. Landsretten fandt det ikke godtgjort, at gulvets stand i væsentlig grad skyldtes lejerens forsømmelse, men måtte antages at skylde forhold, som var påregnelige i en virksomhed som den pågældende, hvorfor vedligeholdelsespligten ikke omfattede fornyelse af en gulvbelægning, som er tjenlig til udskiftning på grund af normalt slid.

Det kan således konkluderes, at i tilfælde hvor lejeren har påtaget sig den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse jf. § 24, stk. 1, 1. pkt., i lejelovens af 2015, har lejeren pligten til at vedligeholde i samme omfang, som hvis udlejeren havde pligten til indvendig vedligeholdelse.

Lejelovens § 19, stk. 2 er med lovændringen gjort præceptiv, og kan ikke fraviges til skade for lejeren jf. § 24, stk. 1, 1. pkt., i lejeloven af 2015. Hensigten med bestemmelsens præceptivitet er, at begrænse muligheden for aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning, hvor lejeren afleverer det lejede i en stand, hvor istandsættelse ikke ellers var påkrævet.[[148]](#footnote-147) Nyistandsættelse omfatter, så vidt intet andet er aftalt, total istandsættelse med maling, herunder maling af alt træværk og jern.[[149]](#footnote-148) Endvidere omfatter en aftale om nyistandsættelse også mellemafslibning og lakering af gulve.[[150]](#footnote-149)

Det er således ikke længere muligt fra og med den 1/7 2015, at indgå en gyldig aftale om nyistandsættelse af boliglejemål, selvom lejemålet var fuldstændigt nyistandsat ved indflytning.[[151]](#footnote-150) I forarbejderne til lovændringen er det anført, at aftaler om nyistandsættelse af lejemålet kan medføre forholdsvis høje istandsættelsesregninger, idet der er tale om totalistandsættelse uanset hvordan lejemålets stand fremtræder ved fraflytning, og således også for så vidt angår kortere lejeforhold.[[152]](#footnote-151) Forarbejderne har i den forbindelse ligeledes anført, at det ikke er hensigtsmæssigt at kræve nyistandsættelse af det lejede uden konkret vurdering af lejemålets stand.[[153]](#footnote-152) Der er hermed tale om en ændring af hensyn til lejeren, idet nyistandsættelse kan være en bekostelig affære for lejeren samtidig med, at der er tale om en uhensigtsmæssig samfundsøkonomisk ressourceanvendelse.[[154]](#footnote-153)

Nyistandsættelse er således erstattet med begrebet normalistandsættelse jf. forarbejderne.[[155]](#footnote-154) Dette indebærer, at lejeren alene kan forpligtes til at istandsætte ved fraflytning afhængigt af, om der er et konkret behov for istandsættelse på fraflytningstidspunktet.[[156]](#footnote-155) Hvis lejeren overtager lejemålet nymalet ved indflytning, kan lejeren ligeledes pålægges at nymale lejemålet ved fraflytning, såfremt lejeren har overtaget forpligtelsen til indvendig vedligeholdelse, og lejeren afleverer det lejede i en stand, hvor vedligeholdelse er påkrævet.[[157]](#footnote-156)

Begrebet normalistandsættelse er ikke ufamiliær, og kendes fra lov om leje af almene boliger. Det er således bestemt, at såfremt lejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse under lejeforholdets bestående, jf. ALL § 25, stk. 1, bekoster lejeren en normalistandsættelse af lejemålet ved fraflytning jf. ALL § 25, stk. 2, 1. pkt. Normalistandsættelsen omfatter hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring jf. ligeledes § 25, stk. 2, 1. pkt. Normalistandsættelsen efter lov om leje af almene boliger omfatter dog ikke behandling af træ og jern, medmindre lejeren har handlet ansvarspådragende.[[158]](#footnote-157)

Afskaffelsen af muligheden for nyistandsættelse er blevet kommenteret af Bygherreforeningen, Lejernes Landsorganisation, Danske Udlejere, TLK Ejendomsadministration og Ejendomsforeningen Danmark i høringssvar og skriftlige henvendelser til lovændringen nr. 310 af 30/3 2015. Bygherreforeningen gør gældende, at der savnes konkrete og eksplicitte definitioner af istandsættelses- og vedligeholdelsesbegreberne gennem illustrative eksempler.[[159]](#footnote-158) Foreningen anfører endvidere, at afskaffelsen af udlejerens mulighed for nyistandsættelse med stor sikkerhed vil medføre forringelser af bygnings- og boligstandarden.[[160]](#footnote-159) I den forbindelse anfører Bygherreforeningen, at det ikke giver mening at differentiere normalistandsættelsesbegrebet restriktivt, som det kendes fra den almene sektor, men tværtimod imødekommer lejernes ønske til niveau for istandsættelse af boligerne.[[161]](#footnote-160)

Lejernes Landsorganisation bemærker, at det vil være formålstjenesteligt, at udspecificere forligets ordlyd om, at lejeren hæfter op til en ’mellemslibning’ af gulve.[[162]](#footnote-161) I den forbindelse gør organisationen gældende, at en mellemslibning af gulve er en kodificering af praksis, idet lejeren sjældent hæfter for afhøvling af gulve.[[163]](#footnote-162) Lejernes Landsorganisation noterer endvidere, at der med indførelsen af de nye regler ikke er lagt op til ændring af de almindelige hovedprincipper for lejerens fraflytning, herunder at lejeren ikke kan blive pålagt at aflevere det lejede i en bedre stand ved fraflytning, end det lejede var ved indflytning jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.[[164]](#footnote-163)

Danske Udlejere anfægter ministeriets udtalelse om, at nyistandsættelse kan være en bekostelig affære for lejeren samtidig med, at der er tale om en uhensigtsmæssig samfundsøkonomisk ressourceanvendelse.[[165]](#footnote-164) I den forbindelse anbefalede de, at Folketinget indhentede konkrete tal for istandsættelsesregninger i forbindelse med lejerens fraflytning, inden Folketinget vedtog omfattende ændringer for betaling af malerregninger. Danske Udlejere henviser i den sammenhæng til, at Folketinget skal have det korrekte beslutningsgrundlag.[[166]](#footnote-165)

De gør gældende, at udfordringen med de nye regler er, at lejeren ikke kan overtage et lejemål, der fremtræder nymalet men ikke er nymalet, og samtidig forpligte sig til, at aflevere det lejede nymalet, idet lejeren således ikke kan pålægges at bringe det lejede i bedre stand ved fraflytning, end det var ved indflytning jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt.[[167]](#footnote-166) I den forbindelse anfører Danske Udlejere, at konsekvensen af dette er, at udlejeren belastes med udgiften til malerarbejderne, og derved forrykkes balancen mellem lejeren og udlejeren.[[168]](#footnote-167)

TLK Ejendomsadministration anfægter afskaffelsen af udlejerens mulighed for nyistandsættelse til fordel for normalistandsættelse.[[169]](#footnote-168) TLK Ejendomsadministration sætter spørgsmålstegn ved forskellen på nyistandsættelse og normalistandsættelse, idet nyistandsættelse omfatter nyistandsættelse uafhængigt af lejeperioden i lejemålet, og normalistandsættelse netop til dels er afhængig af lejeperioden, og bygger på en konkret vurdering.[[170]](#footnote-169) I den forbindelse stiller TLK Ejendomsadministration sig skeptisk over for den konkrete vurdering, som huslejenævnene og domstolene skal træffe, idet de henviser til, at der formentlig vil gå 10 år førend der foreligger en fast retspraksis.[[171]](#footnote-170) TLK Ejendomsadministration anfører, at ændringen blot vil medføre omkostninger og øget bureaukrati.[[172]](#footnote-171)

Ejendomsforeningen Danmark tilslutter sig Bygherreforeningen, Danske Udlejere og TLK Ejendomsadministration idet De ligeledes er uenige i afskaffelsen af udlejerens mulighed for nyistandsættelse og indførelsen af normalistandsættelse. Foreningen gør først og fremmest gældende, at begrebet normalistandsættelse ikke er tilstrækkeligt defineret.[[173]](#footnote-172) Ejendomsforeningen Danmark bemærker, at begrebet normalistandsættelse blot vil skabe mere usikkerhed blandt lejerne og udlejerne, idet ingen helt konkret ved, hvad begrebet dækker.[[174]](#footnote-173) Foreningen gør gældende, at retsvirkningerne af dette vil øge tvister mellem parterne.[[175]](#footnote-174)

Ejendomsforeningen Danmark anfører ligeledes, at afskaffelsen af udlejernes mulighed for nyistandsættelse vil medføre, at det herefter kun er reglerne, der kendes som ’overtaget som beset’, der vil kunne anvendes.[[176]](#footnote-175) Foreningen pointerer, at retsvirkningerne af dette er, at private lejeboliger ikke vil blive sat i stand når lejeren fraflytter, hvorfor kvaliteten i de private lejeboliger vil falde på sigt.[[177]](#footnote-176)

I forbindelse med lejerens fraflytning er det vigtigt at nævne, at lejeren ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand ved fraflytning end det var ved indflytning jf. LL § 98, stk. 1, 3. pkt., idet bestemmelsen er præceptiv jf. LL § 99a.

Det kan således konkluderes, at lejeren kan pålægges pligten til indvendig vedligeholdelse, som omfatter pligt til hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. Det kan ligeledes konkluderes, at det ikke længere er gyldigt at aftale nyistandsættelse af det lejede, og vedligeholdelse i stedet alene skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter jf. LL § 19, stk. 2.

Lejelovens § 24 blev med lovændringen ligeledes udvidet til også at indeholde et 2. pkt., og dette har således følgende ordlyd i lejeloven af 2015:

“*§ 24, stk. 1, 2. pkt. Det kan ikke aftales, at lejeren ved fraflytning skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.*”[[178]](#footnote-177)

Før lovændringen var det muligt at aftale, at udlejeren havde pligten til indvendig vedligeholdelse i lejeperioden, mens lejeren havde pligten til indvendig vedligeholdelse ved fraflytning jf. U1999.2068V og TBB2007.156Ø.[[179]](#footnote-178) Retsvirkningerne heraf var, at lejeren risikerede at skulle betale for istandsættelse i det omfang indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse ikke dækkede istandsættelsesudgifterne.[[180]](#footnote-179)

I U1999.2068V var det aftalt i lejeaftalen, at det lejede var nyistandsat ved indflytning, og det lejede således også skulle afleveres nyistandsat ved fraflytning. Det var ligeledes aftalt, at udlejeren havde den fulde indvendige vedligeholdelsesforpligtelse under lejeforholdets bestående. Det var endvidere aftalt, at: ”*De nævnte arbejder gennemføres efter fraflytningen ved udlejerens foranstaltning, men for lejerens regning, dog således at et eventuelt indestående på konto for indvendig vedligeholdelse anvendes forlods.*”

Landsrettens mindretal anførte, at det følger af bestemmelserne om konto for indvendig vedligeholdelse, at det fra aftalens indgåelse på grundlag af den aftalte fordeling af den indvendige vedligeholdelse, skal være muligt at fastsætte, med hvilket beløb det lovfæstede vedligeholdelsesbeløb skal nedsættes, således at der fra aftalens ikrafttræden kan ske korrekt indbetaling af det beregnede restbeløb på lejemålets vedligeholdelseskonto. I den forbindelse slog mindretallet fast, at hvis ikke en aftale om lejerens delvise overtagelse af pligten til indvendig vedligeholdelse giver mulighed for en sådan fordeling, er den ikke lovligt indgået, idet bestemmelsen i § 22, stk. 2, uanset indholdet af § 24 efter sit indhold, ikke kan fraviges ved aftale. Mindretallet udtalte i den sammenhæng, at indbetalingen på kontoen for indvendig vedligeholdelse skulle have været nedsat forholdsmæssigt som følge af, at lejeren havde påtaget sig en delvis pligt til indvendig vedligeholdelse.

Landsrettens mindretal fandt, at lejeaftalen imidlertid ikke indeholdte bestemmelse herom, og indbetalingen på vedligeholdelseskontoen var derfor heller ikke reduceret forholdsmæssigt, hvorfor den indgåede aftale allerede som følge heraf var ugyldig, jf. LL § 24. Endvidere fandt mindretallet, at på grund af den måde, hvorpå den indvendige vedligeholdelse var fastlagt i lejeaftalen, var det ikke muligt ved lejeforholdets start at beregne, hvor meget indbetalingen på kontoen for indvendig vedligeholdelse skulle nedsættes, hvorfor aftalen også af denne grund var ugyldig, jf. LL § 24.

Landsrettens flertal fastslog, at lejeren i medfør af typeformularens §§ 8 og 11, delvist havde påtaget sig den indvendige vedligeholdelsespligt, idet det var aftalt, at istandsættelse ved fraflytning skulle udføres for lejerens regning, mens den indvendige vedligeholdelsespligt under lejeforholdets bestående påhvilede udlejeren. Endvidere anførte flertallet, at lejeren ved flytteafregningen var blevet godskrevet det fulde beløb på vedligeholdelseskontoen, således at lejeren ikke var blevet stillet ringere, end hvis denne havde påtaget sig den fulde indvendige vedligeholdelsespligt. Tillige kunne lejeren under lejeforholdets bestående have fremsat krav om anvendelse af beløbet på vedligeholdelseskontoen.

Flertallet fandt efter en samlet vurdering, at reglerne i lejelovens §§ 21-23 ikke ved lejeaftalen var fraveget til skade for lejeren. På den baggrund kunne vilkårene i lejeaftalen derfor gyldigt gøres gældende over for lejeren.

I TBB2007.156Ø var det aftalt i typeformularens § 7, at det lejede var nyistandsat ved indflytning, og det lejede således også skulle afleveres nyistandsat ved fraflytning. I typeformularens § 8 var det aftalt, at udlejeren havde den fulde indvendige vedligeholdelse under lejeforholdets bestående. I typeformularens § 11 var følgende aftalt: ”*Ved fraflytning skal det lejede afleveres som ved overtagelsen: Nyistandsat, nymalet overalt på samtlige malbare flader i hvid farve med hvidtning, tapetsering og med nylakerede gulve - om fornødent afhøvlede, med installationer i god og brugbar stand og iøvrigt uden mangler af nogen art, idet det lejede dog ikke skal bringes i bedre stand end ved overtagelsen. Eventuelt indestående på konto for indvendig vedligeholdelse anvendes forlods med hensyn til maling hvidtning og tapetsering, idet lejer betaler restbeløbet ved nyistandsættelsen kontant ved afregning af lejemålet.*”

Landsretten lagde samme argumentation til grund for deres afgørelse som i U1999.2085V, hvorfor Landsretten ligeledes fandt, at reglerne i lejelovens §§ 21-23 ikke ved lejeaftalen var fraveget til skade for lejeren, og vilkårene i lejeaftalen kunne derfor gyldigt gøres gældende over for lejeren.

Det kan således konkluderes, at det ikke længere er gyldigt at aftale, at udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse i lejeperioden, mens lejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse ved fraflytning.[[181]](#footnote-180)

#### Aftaler om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen jf. lejelov af 2010

I henhold til retspraksis efter lejeloven af 2010 er lejeren forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uden hensyn til hvor længe lejeren har boet i lejemålet.[[182]](#footnote-181)

I dommen U2011.880V havde lejeren overtaget lejemålet nyistandsat, og indgået aftale med udlejeren om, at lejemålet ligeledes skulle nyistandsættes ved lejemålets ophør jf. typeformularens § 7. I typeformularens § 11, stk. 4 var det ligeledes aftalt, at lejemålet: ”*… overtages nyistandsat med maling, hvidtning og tapet (vægge/lofter og træværk m.v. er malet) og skal ved fraflytning sættes i samme stand som ved indflytning*”.

Huslejenævnet besigtigede lejemålet i forbindelse med lejerens fraflytning. Nævnets flertal udtalte, at lejemålet fremstod som nyistandsat, hvorfor nævnet ikke ville pålægge lejeren at istandsætte lejemålet udover nogle vinduesrammer, en væg og et loft, som lejeren havde anerkendt at skulle istandsætte.

Vestre Landsret anførte, at typeformularens bestemmelser, jf. §§ 7 og 11, stk. 4, var gyldigt vedtaget, hvorfor lejeren var bundet heraf. Landsretten fastslog, at den omstændighed, at lejemålet ved fraflytning fremstod som nyistandsat, ikke kunne føre til, at udlejeren var afskåret fra at kræve lejemålet nyistandsat.

Bilag 6:

Bilag 6 er et godt eksempel på, hvorledes fordelingen af den indvendige vedligeholdelse under lejeforholdets bestående samt lejemålets stand ved ind- og fraflytning oftest aftales før ikrafttrædelse af lovændring nr. 310 af 30/3 2015. I forbindelse med den indvendige vedligeholdelse er det således aftalt, at lejeren har den fulde indvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Pligten til at vedligeholde omfatter ligeledes vedligeholdelse og fornøden fornyelse af vandhaner, pakninger, ringeklokke, stikkontakter, køkkenbordsbelægning, hasper, ruder, låse, nøgler, hvidevarer, toiletkumme, håndvaske og afløb. Der er herved tale om en aftale, hvor udlejeren har pålagt lejeren en del af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Forpligtelsen minder om den udvidede legale pligt til udvendig vedligeholde efter § 20 i lejeloven af 1979. Lejeren bærer således risikoen for hændelig undergang eller forringelse for ovennævnte i enhver henseende.

Lejemålet var ved indflytning nyistandsat for så vidt angår lofter, vægge, træværk, radiatorer, rør og gulve, hvorfor lejeren ligeledes pålægges at sætte det lejede i samme stand ved fraflytning. Lejeren skal således istandsætte lofter, vægge, træværk, radiatorer, rør og gulve uanset boperioden.

Bilag 7:

Bilag 7 giver ligeledes et godt overblik over, hvorledes fordelingen af den indvendige vedligeholdelse under lejeforholdets bestående samt lejemålets stand ved ind- og fraflytning oftest aftales før ikrafttrædelse af lovændring nr. 310 af 30/3 2015. I eksemplet er lejemålet nyistandsat for så vidt angår tapetsering, hvidtning og maling af alle malebare flader, herunder vægge, lofter, karme, døre gerigter og lister, hvorfor lejeren ligeledes forpligtes til at aflevere det lejede i samme stand ved fraflytning. Lejeren skal således istandsætte for så vidt angår tapetsering, hvidtning og maling af alle malebare flader, herunder vægge, lofter, karme, døre gerigter og lister uanset boperioden.

Under lejeforholdets bestående påhviler den indvendige vedligeholdelse lejeren. Det er aftalt, at lejeren skal vedligeholde og om fornødent forny maling, hvidtning og tapetsering samt maling/lakering af alt træværk, herunder vinduer, radiatorer og rør. Lejeren bærer således risikoen for hændelig undergang eller forringelse af dette i enhver henseende.

# Konklusion

*Nærværende kapitel vil besvare specialets problemformulering som følge af den anvendte retsdogmatiske metode.*

Som følge af den anvendte retsdogmatiske metode er relevante retskilder blevet identificeret, beskrevet, fortolket, analyseret og systematiseret for at klarlægge gældende ret for specialets omdrejningspunkt.

## Ændring af lejens størrelse

Specialets formål har således dels været at undersøge: ”*betingelserne for at visse typiske aftalevilkår indført i typeformularens § 11, som fraviger lejelovens udgangspunkt om det lejedes værdi, jf. LL §§ 47, stk. 1, 1. pkt., er gyldige.*”

Det er således den formelle hovedregel, at lejen fastsættes efter det lejedes værdi jf. LL § 47, stk. 2 i kommuner, hvor boligreguleringsloven og dennes bestemmelser om omkostningsbestemt leje ikke finder anvendelse (uregulerede kommuner).

### Trappelejeklausuler

Som undtagelse til hovedreglen om det lejedes værdi, for lejeaftaler indgået i perioden 1/1 1980 til og med 30/6 2015, gælder således aftalevilkår om trappelejeklausuler jf. § 53, stk. 2, 2. pkt., i lejeloven af 2015.

For at en aftale om en trappelejeklausul er gyldig, er der nogle betingelser, der skal overholdes. Betingelserne fremgår til dels af lovens ordlyd, og resten er udviklet i retspraksis. Af bestemmelsen fremgår således, at en trappelejeklausul skal indeholde ’bestemte beløb’ til ’bestemte tidspunkter’. Dette indebærer, at enhver lejestigning i klausulen skal være angivet i kroner og øre samt med angivelse af, hvornår lejestigningen træder i kraft. For så vidt angår betingelsen om ’bestemte beløb’, er det retspraksisbaseret bestemt, at lejestigningerne ikke må reguleres i henhold til en procentdel af foregående års leje, såfremt selve lejestigningerne ikke fremgår af klausulen, idet denne således ikke opfylder lovens krav om forhøjelse med ’bestemte beløb’ jf. U1994.997Ø og U2002.2523V.

En yderligere gyldighedsbetingelse der er udviklet i retspraksis er, at trappelejeklausuler skal indeholde et sluttidspunkt for hvornår lejereguleringen ophører jf. U1993.952V og U1994.997Ø. Dette indebærer således, at klausulen ikke må være tidsubegrænset og dermed fortsætte uendeligt blot ved udlejerens eventuelle bemærkning med ”og så videre”, eller ”lejestigningerne fortsætter indtil lejeforholdet ophører”.

Kravet om angivelse af ’bestemte tidspunkter’ for hvornår lejereguleringen træder i kraft, indebærer ligeledes implicit, at der ikke kan opstilles krav om varsling af lejereguleringen, idet forhøjelserne ikke udspringer af et ensidigt krav fra udlejerens side jf. U1984.946V.

På den baggrund kan det således konkluderes, at gældende ret er, at en gyldig trappelejeklausul skal indeholde ’bestemte beløb’ til ’bestemte tidspunkter’ samt have et sluttidspunkt for hvornår lejereguleringen ophører. Yderligere må trappelejeklausulen ikke, for at være gyldig, være baseret på en procentdel af foregående års leje, såfremt selve lejestigningerne ikke fremgår af klausulen. Slutteligt foreligger der intet krav om, at trappelejereguleringerne skal varsles.

### Kombinationsklausuler

Udlejeren kan kræve lejeforhøjelse for stigning i skatter, afgifter og bidrag der påhviler ejendommen jf. LL §§ 50 og 51. Idet der er ikke i loven eller i forarbejderne til loven, er blevet taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt udlejeren kan kombinere en trappelejeklausul med forbehold for stigning i skatter og afgifter, er spørgsmålet blevet afklaret i retspraksis i U2010.785H.

På grundlag af retspraksis kan det således konkluderes, at gældende ret er, at der ikke er grundlag for, at en aftale om en trappelejeklausul ikke er betinget af, at udlejeren giver afkald på sin mulighed for at forhøje lejen efter de almindelige regler, hvorfor det er gyldigt at kombinere en trappelejeklausul med forbehold om fremtidige lejestigninger jf. U2010.785H.

## Fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen

Specialets formål har ligeledes dels været at undersøge: ”*i hvilket omfang aftalevilkår i typeformularen, der vedrører vedligeholdelse af det lejede, jf. LL §§ 19-24, er gyldige.*”

### Udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse

#### Udvendig vedligeholdelse

Det er lejelovens udgangspunkt, at pligten til udvendig vedligeholdelse påhviler udlejeren jf. LL § 19, stk. 1. Den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse omfatter alt andet end indvendig vedligeholdelse jf. LL § 21, stk. 1, 2. pkt.

Vedligeholdelsespligten indebærer pligten til løbende at udbedre spor efter slid og ælde. Udlejeren skal således sørge for, at ikke blot installationer, men også bygninger og det lejede, til enhver tid er i god og brugbar stand. Vedligeholdelsespligten omfatter ikke låse og nøgler jf. LL § 20.

I tilfælde hvor det kræves, at udlejerens vedligeholdelsesforpligtelse realiseres, skal udlejeren udbedre, uanset årsagen til vedligeholdelsesarbejdet. Det er således udlejeren, der bærer risikoen også for hændelige skader for de bestanddele, som omfattes af udlejerens pligt til at vedligeholde.

I tilfælde af, at lejeren er årsag til en skade på det lejede eller bygningsdele på ejendommen, der er omfattet af udlejerens pligt til at vedligeholde, er det fortsat udlejeren, der har pligten til at udbedre. Udlejeren vil dog kunne kræve sine udgifter til udbedring erstattet, såfremt lejeren er erstatningsansvarlig i henhold til de almindelige regler om erstatning jf. TBB2015.279B.

Udlejerens vedligeholdelsespligt indebærer ligeledes en pligt til at renholde, som omfatter pligt til løbende at sørge for, at ejendommen fremtræder pæn og ryddelig, herunder uden risici for skade på lejerens ting eller person.

Det kan således konkluderes, at gældende ret er, at udlejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse indebærer pligt til at vedligeholde og renholde ejendommen i øvrigt i enhver henseende, med undtagelse af låse og nøgler, jf. LL § 20, medmindre forpligtelsen er væltet over på lejeren. Dog kan lejeren blive pålagt at erstatte udlejerens udgifter til vedligeholdelse og renholdelse, såfremt lejeren har handlet ansvarspådragende.

#### Indvendig vedligeholdelse

Lejelovens deklaratoriske udgangspunkt efter lejeloven af 2010 var, at udlejeren havde pligten til at hvidte, male og tapetsere jf. § 21. Denne forpligtelse blev i lejelovgivningen, omtalt som ’indvendig vedligeholdelse’.

Lejelovens deklaratoriske udgangspunkt efter lejeloven af 2015 er, at pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler udlejeren jf. § 21, stk. 1, 1. pkt. Den indvendige vedligeholdelsespligt for lejemål, der er udlejet helt eller delvist til beboelse, omfatter nu hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. § 21, stk. 1, 2. pkt. Det er således udlejeren, der bærer risikoen også for hændelige skader omfattet af pligten til indvendig vedligeholdelse.

Udlejeren har mulighed for at vælte forpligtelsen for indvendig vedligeholdelse over på lejeren jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt.

På den baggrund kan det således konkluderes, at gældende ret er, at udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse, som omfatter hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt., medmindre forpligtelsen er væltet over på lejeren jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt.

Når udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse, skal udlejeren afholde kr. 44 pr. m2 bruttoareal månedsvis på en vedligeholdelseskonto for lejemålet jf. LL § 22, stk. 1, 1. pkt., for at opfylde sin pligt til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt. Beløbet opkræves af lejeren som en del af huslejen jf. LL § 22, stk. 1, 2. pkt. Lejeren kan således kræve, at udlejeren foretager vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og når udgiften kan afholdes inden for den saldo, der er til rådighed på kontoen for indvendig vedligeholdelses jf. LL § 23, stk. 1. Endvidere kan lejeren kræve, at udlejeren foretager andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder under forudsætning af, at beløbet på vedligeholdelseskontoen overstiger de seneste 3 års samlede hensættelser jf. LL § 23, stk. 2, 1. pkt. Som betingelse herfor kræves, at lejemålet i øvrigt er vedligeholdt indvendigt jf. LL § 23, stk. 2, 2. pkt.

På den baggrund kan det ligeledes konkluderes, at gældende ret er, at udlejeren skal afholde kr. 44 pr. m2 bruttoareal månedsvis på en vedligeholdelseskonto for lejemålet jf. LL § 22, stk. 1, 1. pkt., som opkræves af lejeren som en del af huslejen jf. LL § 22, stk. 1, 2. pkt., for at udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse er opfyldt jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt.

### Lejerens vedligeholdelsesforpligtelse

#### Udvendig vedligeholdelse

Det er således lejelovens deklaratoriske udgangspunkt, at udlejeren, har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse jf. LL § 19, stk. 1. Denne bestemmelse er dog modificeret, idet lejeren som udgangspunkt har pligt til at foretage vedligeholdelse samt fornøden fornyelse af låse og nøgler under lejeforholdets bestående jf. LL § 20. Lejeren bærer således risikoen for hændelig undergang eller forringelse for lejemålets låse og nøgler. Bestemmelsen er deklaratorisk jf. LL § 24 modsætningsvis, hvorfor det kan aftales, at udlejeren skal have vedligeholdelses- og fornyelsespligten herfor.

I lejeloven af 1979 havde bestemmelsen et andet indhold. § 20 bestemte, at lejeren havde en udvidet legal udvendig vedligeholdelsesforpligtelse i forhold til lejerens nugældende forpligtelse. Lejeren skulle således foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af ikke blot låse og nøgler, men også ruder samt holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skulle endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kunne godtgøre, at forringelsen ikke skyldtes dennes forsømmelse.

I dag fraviger udlejeren ofte udgangspunktet om fordelingen af den udvendige vedligeholdelse jf. LL § 19, stk. 1, idet udlejeren ofte pålægger lejeren en pligt til at vedligeholde udvendigt svarende til forpligtelsen i § 20 i lejeloven af 1979.

Det kan således konkluderes, at gældende ret er, at lejeren kun har vedligeholdelses- og fornyelsespligten for låse og nøgler jf. LL § 20, medmindre udlejeren tillægger lejeren en større forpligtelse, som for eksempel i § 20 i lejeloven af 1979.

#### Indvendig vedligeholdelse

Det er således det deklaratoriske udgangspunkt, at udlejeren har den fulde indvendige vedligeholdelsesforpligtelse jf. LL § 21, stk. 1, 1. pkt. Det er dog muligt at aftale, at udlejerens pligt til indvendig vedligeholdelse kan væltes over på lejeren, således at lejeren overtager pligten til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. Pligten til indvendig vedligeholdelse omfatter hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. LL § 21, stk. 1, 2. pkt. Der skal dog tages højde for almindeligt slid og ælde, som lejeren ikke hæfter for jf. U1960.1104Ø.

Efter lejeloven af 2010 og i § 7 i typeformularens 8. udgave, var det muligt at aftale, at det lejede var nyistandsat ved indflytning, og at det lejede ligeledes skulle afleveres nyistandsat ved fralytning. Nyistandsættelse omfatter, så vidt intet andet er aftalt, total istandsættelse med maling, herunder maling af alt træværk og jern. Endvidere omfatter en aftale om nyistandsættelse også mellemafslibning og lakering af gulve.

I henhold til retspraksis efter lejeloven af 2010 er lejeren forpligtet til at aflevere det lejede nyistandsat, hvis der er truffet aftale herom, uden hensyn til hvor længe lejeren har boet i lejemålet jf. U2011.880V.

Med lovændringen nr. 310 af 30/3 2015 blev § 19, stk. 2 gjort præceptiv jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. § 19, stk. 2 bestemmer, at vedligeholdelse skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Formålet med bestemmelsens præceptivitet er, at begrænse muligheden for aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning, hvor lejeren afleverer det lejede i en stand, hvor istandsættelse ikke ellers var påkrævet.

På den baggrund kan det således konkluderes, at gældende ret er, at lejeren kan pålægges pligten til indvendig vedligeholdelse, som omfatter pligt til hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve jf. LL § 24, stk. 1, 1. pkt. Det kan ligeledes konkluderes, at gældende ret er, at det ikke længere er gyldigt at aftale nyistandsættelse af det lejede, og vedligeholdelse skal i stedet alene foretages så ofte det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter jf. LL § 19, stk. 2.

Efter lejeloven af 2010 var det muligt at aftale, at udlejeren havde pligten til indvendig vedligeholdelse under lejeforholdets bestående, mens lejeren havde pligten til indvendig vedligeholdelse ved fraflytning jf. U1999.2068V og TBB2007.156Ø. Retsvirkningerne heraf var, at lejeren risikerede at skulle betale for istandsættelse i det omfang indestående på konto for indvendig vedligeholdelse ikke dækkede istandsættelsesudgifterne.

Med lovændring nr. 310 af 30/3 2015 blev der tilføjet et 2. pkt. i lejelovens § 24, stk. 1, som indebærer, at det ikke kan aftales, at lejeren skal istandsætte andet end de dele af det lejede, som er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt.

På den baggrund kan det således konkluderes, at gældende ret er, at det ikke længere gyldigt kan aftales, at udlejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse i lejeperioden, mens lejeren har pligten til indvendig vedligeholdelse ved fraflytning jf. LL § 24, stk. 1, 2. pkt.

# English summary

*The following section will provide a summary of the master thesis and the intention of said thesis.*

The intention of this master thesis has partly been to explore the conditions of certain typical terms of agreement in section 11 of the type form concerning alteration of the rent to the value of the premises. The purpose has then been to analyse which terms of agreement that deviates from the point of reference is valid.

This includes a study of agreed deviations consisting of step lease clauses, cf. section 53, subsection 2, 2nd sentence of the Danish Consolidation Act on Rent from 2010. These step lease clauses could only be validly agreed in the period from 1/1 1980 up to and including 30/6 2015.

Additionally it includes a brief review of agreed deviations, consisting of agreed net price index regulated rent, cf. section 53, subsection 2, 2nd of the Danish Consolidation Act on Rent from 2015 according to amendment no. 310 of 30/3 2015.

The purpose of this master thesis has also partly been to analyse in which extent terms of agreement of the type form concerning distribution of the maintenance obligation of the premises cf. sections 19-24 of the Danish Consolidation Act on Rent is valid.

The starting point of this master thesis is therefore the pre-existing Danish Consolidation Act on Rent no. 963 of 11/8 2010 and the existing Danish Consolidation Act on Rent no. 809 of 1/7 2015. Based on these Acts it has been possible to clarify existing legislation. Additionally Danish case law has been involved to identify existing legislation.

In the light of the analysis, it has been concluded that valid law concerning step lease clauses is, when the clause includes a ‘specific sum’ to a ‘specific time’ and has an ending point to when the regulation of the rent stops to be valid. Additionally to be valid the step lease clause cannot be based on a percentage of last year’s rent if the increased rent does not appear in the clause. Finally there is no requirement stating that the step lease clause has to be publicised.

On the basis of Danish case law it has been concluded that valid law for agreements concerning step lease clauses does not depend on the proprietor to give up his opportunity to raise the rent in addition to the common regulations. A combination of a step lease clause with reservation to increase the rent in the future is therefore valid.

With regard to the exterior maintenance obligation, it has been concluded that valid law is that the obligation by default rests with the proprietor. Furthermore the proprietor is therefore obligated to maintain and keep the property clean in every aspect, unless it is agreed that the tenant takes on the obligation. The proprietor can hold the tenant responsible for expenses to maintenance and sanitation if the tenant has rendered himself liable. The maintenance does not apply in case of locks and keys.

In the light of the analysis, it has been concluded that valid law is that the interior maintenance obligation by default rests with the proprietor unless it is agreed that the tenant takes on the obligation. Interior maintenance includes papering, painting, plastering and varnishing the floors. If the interior maintenance obligation rests with the proprietor he shall deposit DKK 44 per square metre gross floor area on a maintenance account in respect of the premises to fulfil his obligation. The tenant pays the sum as a part of the rent.

With regard to the tenants obligation to exterior maintenance it has been concluded that valid law is that only the obligation to maintain and renew locks and keys by default rests with the tenant, unless it is agreed that the tenant takes on a greater obligation.

It has been concluded that valid law is that the tenant can take on the obligation of interior maintenance, which includes papering, painting, plastering and varnishing the floors. Similarly, it has been concluded that valid law is that an agreement concerning refurbishment is no longer valid and the obligation to maintain consequently only has to be conducted, as often as necessary in view of the character of the property and the premises.

Final, in the light of the analysis, it has been concluded that valid law is that an agreement where the proprietor has the obligation of interior maintenance during the continuance of the tenancy agreement and the tenant has the obligation when vacation is no longer valid.

# Litteraturfortegnelse

## Primær litteratur

### Love

Lovbekendtgørelse *nr. 809 af 1/7 2015 af lejeloven*

Lov *nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer*

Lov *nr. 963 af 11/8 2010 af lejeloven*

Lov *nr. 706 af 22/12 1982 om ændring af lov om leje*

Lov *nr. 237 af 8/6 1979 om leje*

Lov *nr. 287 af 18/6 1969 om ændring i lov om leje*

Lov *nr. 23 af 14/2 1967 om leje*

Lov *nr. 355 af 27/12 1958 om leje*

Lov *nr. 251 af 14/6 1951 om leje*

Lov *nr. 54 af 23/3 1937 om leje*

### Bekendtgørelser

Bekendtgørelse *nr. 780 af 31/8 2001 om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler*

Bekendtgørelse *nr. 790 af 15/6 2015 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler*

### Cirkulærer

Cirkulære *nr. 213 af 4/12 1979 om lejeloven*

### Vejledninger

Vejledning *nr. 9688 af 16/9 2014 om regulering af satser i lejelovgivningen m.v. for 2015*

### Forarbejder

Betænkning afgivet af *Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, 1935, A.-S. J.H. Schultz bogtrykkeri*

Folketingstidende, *årgang 1978-1979, tillæg A, spalte 2456*

Folketingstidende, *årgang 1968-69, tillæg A, spalte 2707-2708*

Kommentarer i Karnov, *lovbekendtgørelse nr. 809 af 1/7 2015 af lejeloven*

Kommentarer i Karnov, *lovbekendtgørelse nr. 963 af 11/8 2010 af lejeloven*

Kommentarer i Karnov, *lovbekendtgørelse nr. 823 af 10/12 1993 lejelov*

Lovforslag *nr. L97 af 17/12 2014 om forslag til ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer som fremsat*

Lovforslag *nr. 54 af 10/11 1982 om ændring af lov om leje*

Lovforslag *nr. 229 af 6/4 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte*

### Bøger

Blume, Peter, *Juridisk metodelære, 5. udgave, 2009, Jurist- og Økonomforbundets Forlag*

Dürr, Mogens, Witte, Timmy Lund og Jonasson, Kristin, *Administration af boliglejemål, bind 1, 1. udgave, 2010, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz Information*

Dürr, Mogens, Witte, Timmy Lund og Jonasson, Kristin, *Administration af boliglejemål, bind 2, 1. udgave, 2010, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz Information*

Eyben,W.E. von, *Juridisk Grundbog, 2. udgave, 1967, Juristforbundet*

Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik, *Boliglejeret, 2. udgave, 2015, Karnov Group A/S*

Grubbe, Niels og Edlund, Hans Henrik, *Boliglejeret, 1. udgave, 2008, Karnov Group A/S*

Jespersen, Halfdan Krag, *Lejeret 1, 1. udgave, 1989, Jurist- og Økonomforbundets Forlag*

Juul-Sandberg, Jakob, *Det lejedes værdi, 3. udgave, 2014, Karnov Group Denmark A/S*

Kallehauge, Holger og Blom, Arne, *Kommentar til Lejelovene I, 1980, Nyt Nordisk Forlag*

### Høringssvar

Høringssvar til lovforslag *nr. L97,* *udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen), bilag 3, Bygherreforeningen, BOSAM, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Danmarks Lejerforeninger og Advokatrådet*

### Skriftlige henvendelser

Skriftlig henvendelse til L97, *udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen), bilag 1, Danske Udlejere*

Skriftlig henvendelse til L97, *udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen), bilag 2, Ejendomsforeningen Danmark*

Skriftlig henvendelse til L97, *udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen), bilag 7, TLK Ejendomsadministration*

Skriftlig henvendelse til L97, *udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen), bilag 9, Danske Udlejere*

Skriftlig henvendelse til L97, *udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen), bilag 14, B2 Holding A/S*

### Typeformularer

Typeformular *A, 9. udgave*

Typeformular *A, 8. udgave*

Typeformular *A, 5. udgave*

## Ekstern litteratur

### Hjemmesider

Danmarks Statistik, den 21/9 2015 <http://www.danmarksstatistik.dk/da/Statistik/emner/forbrugerpriser/nettoprisindeks?tab=dok>

# Domsregister

## Ugeskrift for Retsvæsen

U1960.1104Ø

U1962.899V

U1968.73H

U1984.946V

U1989.946V

U1993.952V

U1994.997Ø

U1999.2068V

U2002.2523V

U2003.714V

U2010.785H

U2011.880V

## Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

TBB2007.156Ø

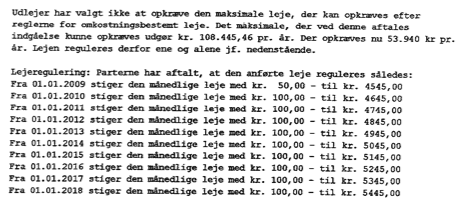
TBB2015.279B

## Grundejernes Domssamling

GD2009/3V

# Bilag

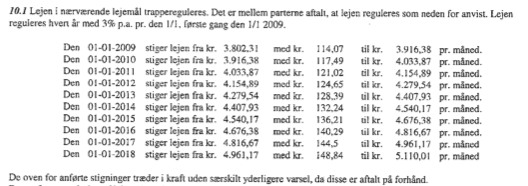
## Bilag 1: Eksempel på trappelejeklausul



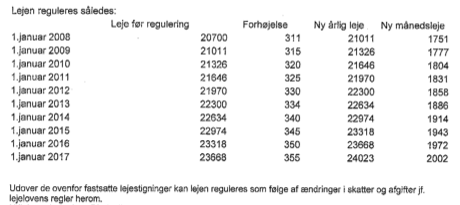
## Bilag 2: Eksempel på trappelejeklausul



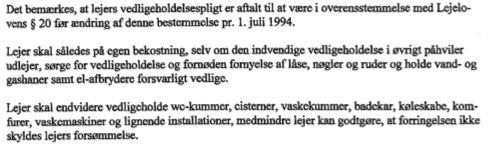
## Bilag 3: Eksempel på trappelejeklausul



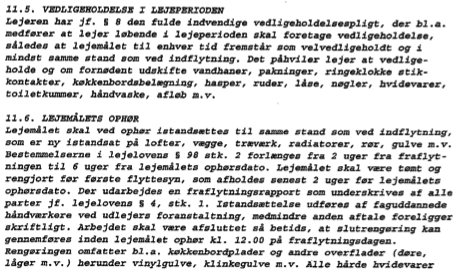
## Bilag 4: Eksempel på kombinationsklausul



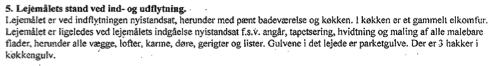
## Bilag 5: Eksempel på pligt til udvendig vedligeholdelse i § 20 i lejeloven af 1979

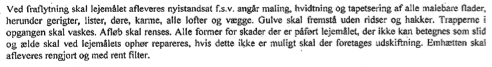


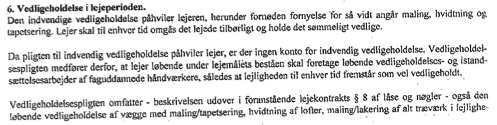
## Bilag 6: Eksempel på indvendig vedligeholdelse og lejemålets stand



## Bilag 7: Eksempel på indvendig vedligeholdelse og lejemålets stand









1. Jf. bekendtgørelse nr. 780 af 31/8 2001 om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 1 [↑](#footnote-ref-0)
2. Jf. bekendtgørelse nr. 790 af 15/6 2015 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 4, stk. 3, 1. pkt. [↑](#footnote-ref-1)
3. Jf. bekendtgørelse nr. 790 af 15/6 2015 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 4, stk. 3, 2. pkt. [↑](#footnote-ref-2)
4. Jf. kommentarer i Karnov 2015 til lejelovens Kap. II. Lejeaftalen, note 20, s. 37 [↑](#footnote-ref-3)
5. Jf. lov nr. 237 af 8/6 1979 om leje, § 114 [↑](#footnote-ref-4)
6. Jf. Blume, Juridisk metodelære, 2009, s. 59 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 42 [↑](#footnote-ref-5)
7. Jf. Blume, Juridisk metodelære, 2009, s. 66 [↑](#footnote-ref-6)
8. Jf. Blume, Juridisk metodelære, 2009, s. 67-68 [↑](#footnote-ref-7)
9. Jf. Blume, Juridisk metodelære, 2009, s. 68-69 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 45 [↑](#footnote-ref-8)
10. Jf. Witte, Administration af boliglejemål, bind 1, 2010, s. 54-55 [↑](#footnote-ref-9)
11. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 64 og Witte, Administration af boliglejemål, bind 1, 2010, s. 54-55 [↑](#footnote-ref-10)
12. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 67 [↑](#footnote-ref-11)
13. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (herefter benævnt lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje), note \*, s. 9 [↑](#footnote-ref-12)
14. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (herefter benævnt lovforslag nr. L97), bilag 3, Bygherreforeningen, s. 6, BOSAM, s. 9, Danske Udlejere, s. 31, Ejendomsforeningen Danmark, s. 44 og Danmarks Lejerforeninger, s. 71 [↑](#footnote-ref-13)
15. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Bygherreforeningen, s. 6, BOSAM, s. 9, Danske Udlejere, s. 31, Ejendomsforeningen Danmark, s. 44 og Danmarks Lejerforeninger, s. 71 [↑](#footnote-ref-14)
16. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 67 [↑](#footnote-ref-15)
17. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 67-68 [↑](#footnote-ref-16)
18. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 73 [↑](#footnote-ref-17)
19. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 73-74 [↑](#footnote-ref-18)
20. Jf. kommentarer i Karnov 2015, LL § 5, stk. 1, note 45, s. 38 [↑](#footnote-ref-19)
21. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 74 [↑](#footnote-ref-20)
22. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 71 [↑](#footnote-ref-21)
23. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 72 [↑](#footnote-ref-22)
24. Jf. kommentarer i Karnov 2015, LL § 4, note 26, s. 36 og Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 72 [↑](#footnote-ref-23)
25. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 73-74 [↑](#footnote-ref-24)
26. Jf. kommentarer i Karnov 2015, LL § 5, stk. 1, note 45, s. 38 [↑](#footnote-ref-25)
27. Jf. forarbejderne, nærmere betænkning af Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, s. 5 [↑](#footnote-ref-26)
28. Jf. lov nr. 54 af 23/3 1937 om leje, § 5, stk. 1 [↑](#footnote-ref-27)
29. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-28)
30. Jf. forarbejderne, nærmere specielle bemærkninger i betænkning afgivet af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, §§ 4-6, s. 26 [↑](#footnote-ref-29)
31. Jf. forarbejderne, nærmere specielle bemærkninger i betænkning afgivet af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, §§ 4-6, s. 26 [↑](#footnote-ref-30)
32. Jf. forarbejderne, nærmere specielle bemærkninger i betænkning afgivet af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, §§ 4-6, s. 26 [↑](#footnote-ref-31)
33. Jf. lov nr. 251 af 14/6 1951 om leje, § 5, stk. 1 [↑](#footnote-ref-32)
34. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-33)
35. Jf. lov nr. 355 af 27/12 1958 om leje, § 5, stk. 1 [↑](#footnote-ref-34)
36. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-35)
37. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-36)
38. Jf. lov nr. 23 af 14/2 1967 om leje, § 5, stk. 1-3 [↑](#footnote-ref-37)
39. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger i Folketingstidende, årgang 1968-69, tillæg A, spalte 2707-2708 og Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-38)
40. Jf. lov nr. 287 af 18/6 1969 om ændring i lov om leje, § 5, stk. 1 [↑](#footnote-ref-39)
41. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 52 [↑](#footnote-ref-40)
42. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-41)
43. Jf. Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-42)
44. Jf. lov nr. 706 af 22/12 1982 om ændring af lejen, § 5, stk. 2 [↑](#footnote-ref-43)
45. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger til lovforslag nr. 54 af 10/11 1982 om ændring af lov om leje, nr. 2, s. 2 og kommentarer i Karnov 1994, § 5, note 23, s. 23 [↑](#footnote-ref-44)
46. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger til lovforslag nr. 229 af 6/4 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, almindelige bemærkninger, s. 16 og specielle bemærkninger, § 1, nr. 1, s. 20 [↑](#footnote-ref-45)
47. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 63-64 og Witte, Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 52-53 [↑](#footnote-ref-46)
48. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 63-64 og 73 og Witte, Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 52-53 [↑](#footnote-ref-47)
49. Jf. forarbejderne, se nærmere under specielle bemærkninger i betænkning afgivet af Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934, §§ 4-6, s. 26 [↑](#footnote-ref-48)
50. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger i Folketingstidende, årgang 1968-69, tillæg A, spalte 2707-2708 og Kallehauge og Blom, Kommentar til lejelovene I, 1980, s. 53 [↑](#footnote-ref-49)
51. Jf. cirkulære nr. 213 af 4/12 1979 om lejeloven, pkt. 4 Blanketter til lejeaftaler, s. 2 [↑](#footnote-ref-50)
52. Jf. Lund Christiansen, Juridisk Grundbog, 1967, s. 444 [↑](#footnote-ref-51)
53. Jf. Lund Christiansen, Juridisk Grundbog, 1967, s. 444 [↑](#footnote-ref-52)
54. Jf. bekendtgørelse nr. 790 af 15/6 2015 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 1 og § 4, stk. 1 [↑](#footnote-ref-53)
55. Jf. bekendtgørelse nr. 780 af 31/8 2001 om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 1 og bekendtgørelse nr. 790 af 15/6 2015 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, § 4, stk. 3, 1. pkt. [↑](#footnote-ref-54)
56. Jf. typeformular A, 8. udgave, § 3, s. 2 [↑](#footnote-ref-55)
57. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 3, s. 2 [↑](#footnote-ref-56)
58. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 7, s. 3 [↑](#footnote-ref-57)
59. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 8, s. 4 [↑](#footnote-ref-58)
60. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 10, s. 4 [↑](#footnote-ref-59)
61. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 11, s. 5 [↑](#footnote-ref-60)
62. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 11, s. 5 [↑](#footnote-ref-61)
63. Jf. typeformular A, 8. og 9. udgave, § 11, s. 5 [↑](#footnote-ref-62)
64. Jf. typeformular A, 8. og 9. udgave, § 11, s. 5 [↑](#footnote-ref-63)
65. Jf. typeformular A, 9. udgave, § 11, s. 5 [↑](#footnote-ref-64)
66. Jf. Grubbe og Edlund, Boligelejeret, 2015, s. 193 [↑](#footnote-ref-65)
67. Jf. Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 27 [↑](#footnote-ref-66)
68. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 224 [↑](#footnote-ref-67)
69. Jf. Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2015, s. 28 [↑](#footnote-ref-68)
70. Jf. lov nr. 963 af 11/8 2010 af lejeloven, § 53, stk. 2 [↑](#footnote-ref-69)
71. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger i Folketingstidende, årgang 1978-1979, tillæg A, spalte 2456, Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2008, s. 191 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2015, s. 150 [↑](#footnote-ref-70)
72. Jf. Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 155 [↑](#footnote-ref-71)
73. Jf. Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 156 [↑](#footnote-ref-72)
74. Jf. Dürr, Administration af Boliglejemål, bind 1, s. 303, Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 208 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 150-151 [↑](#footnote-ref-73)
75. Jf. Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 150 [↑](#footnote-ref-74)
76. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 208-209 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 156 [↑](#footnote-ref-75)
77. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger i Folketingstidende, årgang 1978-1979, tillæg A, spalte 2456 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 150 [↑](#footnote-ref-76)
78. Jf. Grubbe og Edlund, Boliglejeret, 2015, s. 208 og Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 151 [↑](#footnote-ref-77)
79. Jf. Juul-Sandberg, Det lejedes værdi, 2014, s. 151 [↑](#footnote-ref-78)
80. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkninger til betænkning over forslag til ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (herefter benævnt betænkning over forslag til ændring af lov om leje), nr. 6, s. 4-5 [↑](#footnote-ref-79)
81. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Advokatrådet, s. 106, skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 14, B2 Holding A/S, s. 1 og skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 9, Danske Udlejere, s. 2 [↑](#footnote-ref-80)
82. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lovforslag nr. L97 af 17/12 2014 om forslag til ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer som fremsat (herefter benævnt forslag til lov om ændring af lov om leje som fremsat), almindelige bemærkninger, s. 19 [↑](#footnote-ref-81)
83. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Lejernes Landsorganisation, s. 74 [↑](#footnote-ref-82)
84. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Advokatrådet, s. 106 [↑](#footnote-ref-83)
85. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 14, B2 Holding A/S, s. 1 [↑](#footnote-ref-84)
86. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 14, B2 Holding A/S, s. 1 [↑](#footnote-ref-85)
87. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 14, B2 Holding A/S, s. 1 [↑](#footnote-ref-86)
88. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 14, B2 Holding A/S, s. 1 [↑](#footnote-ref-87)
89. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 9, Danske Udlejere, s. 2 [↑](#footnote-ref-88)
90. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 9, Danske Udlejere, s. 2 [↑](#footnote-ref-89)
91. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 9, Danske Udlejere, s. 1-2 [↑](#footnote-ref-90)
92. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 7, TLK Ejendomsadministration, s. 1 [↑](#footnote-ref-91)
93. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 7, TLK Ejendomsadministration, s. 1 [↑](#footnote-ref-92)
94. jf. Danmarks Statistik, den 21/9 2015, <http://www.danmarksstatistik.dk/da/Statistik/emner/forbrugerpriser/nettoprisindeks?tab=dok> [↑](#footnote-ref-93)
95. jf. Danmarks Statistik, den 21/9 2015, <http://www.danmarksstatistik.dk/da/Statistik/emner/forbrugerpriser/nettoprisindeks?tab=dok> [↑](#footnote-ref-94)
96. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 52, s. 18 [↑](#footnote-ref-95)
97. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 52, s. 18 [↑](#footnote-ref-96)
98. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 52, s. 18 og Grubbe og Edlund, 2015, s. 207 [↑](#footnote-ref-97)
99. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 52, s. 18 og Grubbe og Edlund, 2015, s. 207 [↑](#footnote-ref-98)
100. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 52, s. 18 [↑](#footnote-ref-99)
101. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 52, s. 18 [↑](#footnote-ref-100)
102. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 12, s. 11, Grubbe og Edlund, 2015, s. 112 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 723 [↑](#footnote-ref-101)
103. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 9, s. 10 [↑](#footnote-ref-102)
104. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 12, s. 11 og kommentarer i Karnov 2015, LL § 19, stk. 1, 1. pkt., note 120, s. 49 [↑](#footnote-ref-103)
105. Jf. lov nr. 963 af 11/8 2010 af lejeloven, § 19, stk. 1 og 3 [↑](#footnote-ref-104)
106. Jf. forarbejderne, nærmere bemærkningerne til lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 9, s. 10 [↑](#footnote-ref-105)
107. Jf. lov nr. 809 af 1/7 2015 af lejeloven, § 19, stk. 1 [↑](#footnote-ref-106)
108. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 106 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 711 [↑](#footnote-ref-107)
109. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 106 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 711 [↑](#footnote-ref-108)
110. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 106-107 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 723 [↑](#footnote-ref-109)
111. Jf. Grubbe og Edlund, 2008, s. 107 [↑](#footnote-ref-110)
112. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 107 [↑](#footnote-ref-111)
113. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 107 [↑](#footnote-ref-112)
114. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 107 [↑](#footnote-ref-113)
115. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 19, stk. 2, note 121, s. 50 [↑](#footnote-ref-114)
116. Jf. lov nr. 963 af 11/8 2010 af lejeloven, § 21 [↑](#footnote-ref-115)
117. Jf. nærmere Grubbe og Edlund, 2015, s. 111 [↑](#footnote-ref-116)
118. Jf. nærmere Grubbe og Edlund, 2015, s. 112 [↑](#footnote-ref-117)
119. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 12, s. 11 [↑](#footnote-ref-118)
120. Jf. lov nr. 809 1/7 2015 af lejeloven, § 21 [↑](#footnote-ref-119)
121. Jf. vejledning nr. 9688 af 16/9 2014 om regulering af satser i lejelovgivningen m.v. for 2015, Indledning, s. 1 [↑](#footnote-ref-120)
122. Jf. vejledning nr. 9688 af 16/9 2014 om regulering af satser i lejelovgivningen m.v. for 2015, 1. Lejelovens beløb og beløbsgrænser for 2015, litra 1, s. 1 [↑](#footnote-ref-121)
123. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 12, s. 11 og Grubbe og Edlund, 2015, s. 114 [↑](#footnote-ref-122)
124. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 113 [↑](#footnote-ref-123)
125. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 113 [↑](#footnote-ref-124)
126. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 114 [↑](#footnote-ref-125)
127. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 118 [↑](#footnote-ref-126)
128. Jf. Jonasson, Administration af Boliglejemål, 2010, bind 2, s. 720 [↑](#footnote-ref-127)
129. Jf. Jonasson, Administration af Boliglejemål, 2010, bind 2, s. 720 [↑](#footnote-ref-128)
130. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 20, note 112, s. 47 [↑](#footnote-ref-129)
131. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 20, note 136, s. 49 [↑](#footnote-ref-130)
132. Jf. lov nr. 963 af 11/8 2010 af lejeloven, § 20 [↑](#footnote-ref-131)
133. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 20 note 135, s. 48 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 725 [↑](#footnote-ref-132)
134. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 20 note 135, s. 48 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 725 [↑](#footnote-ref-133)
135. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 20 note 135, s. 48 og Jonasson, Administration af Boliglejemål, bind 1, 2010, s. 725 [↑](#footnote-ref-134)
136. Jf. lov nr. 237 af 6/8 1979 om leje, § 20 [↑](#footnote-ref-135)
137. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 14, s. 12 [↑](#footnote-ref-136)
138. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 14, s. 12 [↑](#footnote-ref-137)
139. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 14, s. 12 [↑](#footnote-ref-138)
140. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 14, s. 12 [↑](#footnote-ref-139)
141. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Advokatrådet, s. 105 [↑](#footnote-ref-140)
142. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Advokatrådet, s. 105 [↑](#footnote-ref-141)
143. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Advokatrådet, s. 105 [↑](#footnote-ref-142)
144. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 12, s. 11 [↑](#footnote-ref-143)
145. Jf. kommentarer i Karnov 2015, LL § 22, stk. 3, note 119, s. 48 og LL § 23, stk. 1, note 121, s. 48 [↑](#footnote-ref-144)
146. Jf. lov nr. 809 af 1/7 2015 af lejeloven, § 24, stk. 1, 1. pkt. [↑](#footnote-ref-145)
147. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 607 [↑](#footnote-ref-146)
148. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 og kommentarer i Karnov 2015, LL § 24, stk. 1, note 153, s. 50 [↑](#footnote-ref-147)
149. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 11 [↑](#footnote-ref-148)
150. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 11 [↑](#footnote-ref-149)
151. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 [↑](#footnote-ref-150)
152. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 [↑](#footnote-ref-151)
153. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 [↑](#footnote-ref-152)
154. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 [↑](#footnote-ref-153)
155. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 og kommentarer i Karnov 2015, LL § 24, stk. 1, note 153, s. 50 [↑](#footnote-ref-154)
156. Jf. kommentarer i Karnov 2015, LL § 24, stk. 1, note 153, s. 50 [↑](#footnote-ref-155)
157. Jf. kommentarer i Karnov 2015, LL § 24, stk. 1, note 153, s. 50 [↑](#footnote-ref-156)
158. Jf. kommentarer i Karnov 2015, ALL § 26, stk. 2, note 79, s. 19 [↑](#footnote-ref-157)
159. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Bygherreforeningen, s. 6 [↑](#footnote-ref-158)
160. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Bygherreforeningen, s. 6 [↑](#footnote-ref-159)
161. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Bygherreforeningen, s. 6-7 [↑](#footnote-ref-160)
162. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Lejernes Landsorganisation, s. 76 [↑](#footnote-ref-161)
163. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Lejernes Landsorganisation, s. 76 [↑](#footnote-ref-162)
164. Jf. Høringssvar til lovforslag nr. L97, bilag 3, Lejernes Landsorganisation, s. 76 [↑](#footnote-ref-163)
165. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 1, Danske Udlejere, s. 5 [↑](#footnote-ref-164)
166. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 1, Danske Udlejere, s. 5 [↑](#footnote-ref-165)
167. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 1, Danske Udlejere, s. 5 [↑](#footnote-ref-166)
168. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 1, Danske Udlejere, s. 6 [↑](#footnote-ref-167)
169. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 7, TLK Ejendomsadministration, s. 2 [↑](#footnote-ref-168)
170. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 7, TLK Ejendomsadministration, s. 2 [↑](#footnote-ref-169)
171. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 7, TLK Ejendomsadministration, s. 2 [↑](#footnote-ref-170)
172. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 7, TLK Ejendomsadministration, s. 2 [↑](#footnote-ref-171)
173. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 2, Ejendomsforeningen Danmark, s. 1 [↑](#footnote-ref-172)
174. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 2, Ejendomsforeningen Danmark, s. 1 [↑](#footnote-ref-173)
175. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 2, Ejendomsforeningen Danmark, s. 1 [↑](#footnote-ref-174)
176. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 2, Ejendomsforeningen Danmark, s. 1 [↑](#footnote-ref-175)
177. Jf. Skriftlig henvendelse til lovforslag nr. L97, bilag 2, Ejendomsforeningen Danmark, s. 1 [↑](#footnote-ref-176)
178. Jf. lov nr. 809 af 1/7 2015 af lejeloven, § 24, stk. 1, 2. pkt. [↑](#footnote-ref-177)
179. Jf. Grubbe og Edlund, 2015, s. 114 [↑](#footnote-ref-178)
180. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 24, stk. 1, 2. pkt., note 155, s. 50 [↑](#footnote-ref-179)
181. Jf. kommentarer i Karnov 2015, § 24, stk. 1, 2. pkt., note 155, s. 50 [↑](#footnote-ref-180)
182. Jf. lov nr. 350 af 30/3 2015 om ændring af lov om leje, § 1, note 13, s. 12 [↑](#footnote-ref-181)