

Enhed
Bygge- og Bolig-
lovgivning

Høringsnotat - Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

Sagsbehandler
Jacob Lichten-
stein

Høringsnotat til forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

**Koordineret
med**

1. Hørte myndigheder og organisationer

Sagsnr.
2022 - 2261

Forslaget har været i høring i perioden 28. juni 2022 til 20. august 2022.

Doknr.
541645

Forslaget har været i høring hos:

Dato
29-08-2022

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske studerendes fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Aarhus Kommune.

Herudover har forslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar fra følgende høringssparter:

Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Vestre Landsret, Østre Landsret.

Herudover er der indkommet høringssvar fra følgende, som ikke er på høringslisten:

BoligPortal, Bo-To Ejendomsadministration ApS, Husen Advokater, Martin Birk, Unik System Design A/S

Høringssvarene offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene.



3. Bemærkninger til forslaget til bekendtgørelsen

Bemærkninger til bekendtgørelsen generelt

Danske Advokater finder anledning til at bemærke, at det forhold, at de gamle blanketter må anvendes i en overgangsperiode frem til 1. januar 2023, må forventes at kunne medføre udfordringer i praksis, idet brugerne af den gamle formular skal være opmærksomme på, at den ny lovs krav til formalia, f.eks. henvisning til at lejen fastsættes efter det lejedes værdi, må medføre, at henvisninger sker til paragrafnumrene i den ny lov. Der vil derfor være behov for opklarende bemærkninger herom i lejeaftalens individuelle tekst, idet blankettens standard henviser til de tidligere gældende paragrafnumre. Danske Advokater vil dermed opfordre til en afklaring af, hvordan det bedst muligt synliggøres for de involverede parter, at den gamle blanket er underlagt den nye lov. Man kunne meget vel forledes til at tro, at den gamle lov tillige vil være gældende i overgangsperioden.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det altid har været gældende for typeformularerne, at de tager udgangspunkt i den lovgivning, som var gældende på tidspunktet for udgivelsen. Det er også derfor, at det af typeformular A, 9. udgave fremgår, at den er autoriseret d. 1. juli 2015, ligesom det af vejledningen til typeformular A, 9. udgave, fremgår, at vejledningen er udarbejdet i juni 2015 og at lovgivningen kan være ændret efter dette tidspunkt. Indenrigs- og Boligministeriet finder således ikke, at parterne kan være af den forventning, at lovgivningen ikke kan være ændret efter udgivelsen af typeformularen. Indenrigsministeriet finder ikke anledning til at foretage ændringer på baggrund af det anførte.

Danske Udlejere anfører, at den foreslåede bekendtgørelses § 4, stk. 3, bør ændres, så det, såfremt en lille udlejer, evt. med en grænse på 1-4 lejemål, der efter 1.1.2023, skulle komme til at oprette en lejeaftale på en 8. eller 9. udgave, ikke gør, at de aftalte vilkår i lejekontrakten er ugyldige.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil anføre, at den foreslåede bekendtgørelse og typeformular udstedes som et led i ikrafttrædelsen af den nye lejelov og lov om boligforhold, som skete i forbindelse med sammenskrivningen. Det overvejende hensyn i sammenskrivningen er, at balancen mellem lejere og udlejere ikke skulle forrykkes. Den foreslåede ændring vurderes at være en væsentlig materiel retsstilling, som vil forrykke balancen til gavn for udlejere. Samtidig vurderes det u hensigtsmæssigt af hensyn til lejerens retssikkerhed, idet der så i en længere årrække vil kunne anvendes gamle ikke-autoriserede typeformularer med henvisninger til forældede regler og retsstillinger som siden hen er blevet ændret. Den foreslåede ændring kan på den baggrund ikke imødekommes.

Bemærkninger til typeformularen generelt

Danske Udlejere anfører, at det meget ens udseende 10. udgave har i forhold til 9. udgave skaber risiko for at ikke-kyndige udlejere anvender en ældre ikke-autoriseret formular. Danske Udlejere angiver her, at den ikke-kyndige udlejer, kunne være den ældre dame, der som ejer af et 2-familieshus (efter 1.1.2023) udlejer lejligheden på 1. salen på 8. eller 9. udgave af formularen, som hun har anvendt gennem de forudgående år.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forvekslingsrisikoen vil bestå uanset om udseendet ændres, idet det, som Danske Udlejere selv er inde på, navnlig



vil være for de udlejere, som blot anvender samme formular som tidligere. Denne problemstilling ses ikke forhindret ved at ændre udseendet på 10. udgave af formularen. Den foreslåede ændring vurderes således ikke hensigtsmæssig og kan på den baggrund ikke imødekommes.

Unik System Design A/S ønsker tekstfeltet ud for "Lejemålsnr." gjort bredere.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at det foreslåede imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens § 1

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der med fordel kan ske henvisning til kilde til beregning af lejemålets bruttoareal.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at arealangivelsen i kontrakterne efter ministeriets vurdering kun meget sjældent giver anledning til konflikter, hvorfor en sådan anvendelse af pladsen i typeformularen ikke vurderes hensigtsmæssig.

Danske Lejere anfører, at der under "Brugsret til" bør være en tekst med parkering til bil, ligesom betalingsparkering, som udlejer tilbyder, også skal have sit eget felt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der under "Brugsret til" i den foreslåede typeformular findes tre felter med benævnelsen "Andet:", som netop kan anvendes til øvrige aftaler om brugsretter. Indenrigs- og Boligministeriet finder det på den baggrund ikke nødvendigt at tilføje yderligere felter til formularen.

EjendomDanmark anbefaler, at afkrydsningsfeltet udformes således, at der indledningsvis afkrydses, om lejemålet er en lejlighed, et enkeltværelse eller andet (f.eks. et parcelhus eller et rækkehus), hvorefter der supplerende kan afkrydses, om lejemålet tillige er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet således, at formularen kan udfyldes med dels et valg mellem en lejlighed, et enkeltværelse eller andet, dernæst en afkrydsning af om lejemålet tillige er en ejerlejlighed eller en andelsbolig, og slutteligt supplerende om lejeforholdet er et fremlejerforhold, dog således at opsætningen ikke ændres.

EjendomDanmark vurderer, at i den del af § 1, som handler om lejers brugsret, synes afkrydsningsfelterne for "Andet" med en vis grad af tilfældighed. Afkrydsningsfelterne er opstillet i tre kolonner, men i nederste linje er der kun felter i venstre og højre kolonne – der mangler et afkrydsningsfelt i den midterste kolonne. EjendomDanmark anbefaler, at den grafiske opsætning af disse afkrydsningsfelter genovervejes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, afkrydsningsfelterne "Andet" forudsætter, at der kan udfyldes tekst i det hertil knyttede tekstfelt. En placering af et ekstra afkrydsningsfelt i midterste kolonne i nederste linje ville således forhindre den reelle anvendelse af afkrydsningsfelterne i nederste række til venstre og i midten. Den foreslåede ændring kan på den baggrund ikke imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens § 2

BoligPortal, Dansk Ejendomsmæglerforening og EjendomDanmark anbefaler, at der i typeformular A, 9. udgave, blev stillet krav til at lejerens opsigelse også skulle være skriftlig, og at dette vil være hensigtsmæssig at indføre i typeformular A, 10. udgave også.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at det foreslåede imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens § 3



Danske Lejere ønsker særlige felter for at fastslå, hvilke paradigmer en leje sættes efter, så bør de indgå under § 3. Og i så fald så, bør det omfatte alle væsentlige paradigmer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at da forslaget til den nye typeformular udspringer af sammenskrivningen, som bl.a. havde til formål at bevare balancen mellem lejer og udlejer, er det fundet hensigtsmæssigt alene at tilføje de lejefastsættelsesparadigmer, som der stilles krav til oplyses om efter den eksisterende lovgivning. Det er ydermere vurderet hensigtsmæssigt, at denne fravigelse fremgår af typeformulærens § 11. Den foreslåede ændring kan således ikke tages til følge.

Danske Udlejere anfører, at der i lejekontraktens § 3 bør anføres, om á conto-betaling for de opregnede leverancer fra udlejer, kræver separate/individuelle målere og/eller fordeling efter kvm.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet på den måde, at det er blevet tilføjet som afkrydsningsmulighed i lejekontraktens § 5.

Danske Udlejere, Unik System Design A/S og EjendomDanmark anfører, at der bør indsættes en rubrik, hvori det meddeles om lejer ønsker at betale over betalingservice.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet ved at der er indsat mulighed for, at lejen m.v. betales via Betalingsservice.

EjendomDanmark anbefaler, at formuleringen i typeformulæren om maksimeringen af forudbetalt leje, som ikke er knyttet til lejers opsigelse, omformuleres, så det knytter sig til lejerens opsigelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

Bemærkninger til typeformulærens § 4

Danske Lejere ønsker det fremhævet lidt tydeligere, hvornår der skal betales leje første gang, adskilt fra ”Depositum og forudbetalt leje” og indsat en note, der oplyser, at den forudbetalte lejer er sikkerhed for lejers forpligtelser til at betale leje og forbrug i slutningen af lejeforholdet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der i typeformulæren er felter for, hvornår lejer skal erlægge henholdsvis depositum og forudbetalt husleje. Det er korrekt, at den opsummerende tekst under disse indeholder muligheden for at inkludere en eventuel betaling for en lejeperiode, men dette er ikke en forpligtelse. Det er muligt blot at indeholde indbetaling for depositum og forudbetalt husleje her, og så under feltet efter ”Første gang, der herefter skal betales husleje, er den” angive startdatoen for lejeforholdets begyndelse. For så vidt angår ønsket om en note, skal ministeriet bemærke, at disse oplysninger fremgår af vejledningen. Indenrigs- og Boligministeriet kan derfor ikke imødekomme den foreslåede ændring.

Bemærkninger til typeformulærens § 5

Danske Lejere ønsker, at der under el tilføjes et felt, hvor der står: ”Hvis ja, udgiften fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)”

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil anføre, at den foreslåede ændring imødekommes.

Danske Udlejere anfører, at der under afsnittet angående vand, bør det præciseres ved afkrydning, når det er anført, at udlejer leverer vand – at betalingen herfor enten er indeholdt i den aftalte husleje eller opkræves på grundlag af individuelle målere ved á conto-betalinger.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget imødekommes.

EjendomDanmark anbefaler, at typeformularens § 5 udformes anderledes, således at det også bliver muligt at angive, at udlejer leverer varme og varmt vand til lejer samtidig med, at det angives, at det angives, at udgifterne hertil indgår i lejen for lejemålet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at foreslaget imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens § 7

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det er oplyst, at lejer har 14 dage efter lejeforholdets begyndelse til at påberåbe sig mangler. Det fremgår dog ikke, at udlejer har tilsvarende rettigheder/begrænsninger i henhold til LL § 186 stk. 2. Idet lejer ofte ikke vil være bekendt med at der er en begrænsning for hvor sent udlejer kan rette et krav, vil det være hensigtsmæssigt at denne oplysning fremgår. Det vil gøre det mindre byrdefuldt for lejer at afvise krav der er fremsat for sent, hvis lejer ved hvornår et krav er fremsat for sent. Da det heller ikke kan forventes, at en uprofessionel udlejer er bekendt med dette, vil det være hensigtsmæssigt, at parterne er bekendt med hvilke frister begge har for at fremsætte krav. Det bør være lejeaftalens hensigt, at unødige konflikter undgås og at lejeforholdets ophør er af ren ekspeditions-mæssig karakter. Derfor bør det sikres, at begge parter er bekendte med denne meget væsentlige frist udlejer har til at gøre et krav gældende.

Indenrigs- og Boligministeriet anerkender hensigten bag det anførte, men skal også bemærke, at såfremt alt relevant måtte opremses i lejekontrakten, ville den blive uhen-sigtsmæssig omfattende. Når lejers handlepligt nævnes sker det netop fordi, at denne part kun har en meget kort frist til at gøre manglerne gældende. Udlejer, som er den erhvervsdrivende part, har som udgangspunkt haft rig mulighed for at orientere sig i lejelovgivningens krav herom forinden udlejningen foretages. Indenrigs- og Boligmini-steriet vurderer, at det anførte i vejledningen til den foreslåede formular er tilstrække-ligt, og det foreslåede imødekommes på den baggrund ikke.

Danske Lejere efterspørger, om der i stedet for lejlighed kunne stå om den pågældende er udlejer, står som af mere end en bolig.

BoligPortal efterspørger, om der i stedet for lejlighed kunne stå om den pågældende er udlejer, står som af mere end et lejemål.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil anføre, at det vurderes, at bolig vil kunne lede til misforståelser i forhold til udlejning af klubværelser og accessoriske enkeltværelser. Tilsvarende gør sig gældende for lejemål. På den baggrund vurderes udtrykket beboelseslejlighed, som også anvendes i lovgivningen, at være mere passende. Det fo-reslåede kan derfor ikke imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens § 8

Danske Lejere advarer mod, at denne formulering kommer ind: "Lejer har i henhold til lov om leje medmindre andet aftales pligten til at vedligeholde låse og nøgler." Dette begrundes i, at der er i den private udlejningsmasse massive problemer med udlejere, der mener sig berettigede til at opbevare og for nogens vedkommende også uvarslet at anvende nøgler til lejemål.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede formulering alene har til formål at beskrive det udgangspunkt, som allerede er gældende i lovgivningen. Der er ikke med den foreslåede formulering sket en udvidelse af udlejerens ret til at opbevare eller anvende nøgler til lejemålet. Den foreslåede formulering vurderes således alene at have oplysende karakter, og kan reducere antallet af tvister mellem lejere og udlejere. Den foreslåede ændring kan således ikke imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens § 9

EjendomDanmark anbefaler, at der tilføjes mulighed for at afkrydse vaskemaskine/tørretumbler på listen over inventar.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at foreslaget imødekommes.

EjendomDanmark anbefaler, at elpaneler og vandvarmere slettes som muligheder på listen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at foreslaget imødekommes.

BoligPortal ønsker tilføjet induktionskogeplader, glaskeramiske kogeplader, gaskogeplader, samt indbygget ovn, eller alternativt en ekstra linje, så der er 4 ekstra felter, som kan udfyldes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget delvist imødekommes ved, at der som følge af ovenstående er et ekstra felt til udfyldelse, da elpaneler og vandvarmere udgår. Ved yderligere behov kan typeformularens fritekstfelt i § 10 om øvrige oplysninger om det lejede anvendes.

Bemærkninger til typeformularens § 10

Danske Udlejere, Unik System Design A/S og EjendomDanmark ønsker, at denne rubrik forøges væsentlig, således at der deri er mere plads til at indsætte relevante oplysninger om lejemålet/ejendommen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at foreslaget imødekommes.

EjendomDanmark anbefaler en klarere sondring mellem hvorvidt husdyrtilladelse skal reguleres i formularens § 10 eller § 11.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at foreslaget imødekommes ved at der i formularens § 10 er tilføjet muligheden for at angive særlige vilkår for husdyrhold.

Bemærkninger til typeformularens § 11

BoligPortal anfører, at det ikke er hensigtsmæssigt, at der er lavet et afsnit om aftale om fri markedsleje, når der stadig er masser af lejemål, som ikke har fri markedsleje.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der er en stadig større andel af private udlejningslejemål, som er omfattet af reglerne om fri leje, og ønsket om at få det tilføjet til typeformularens § 11 udspringer fra lejersiden, for at sikre tydelig oplysning af begge parter, og derfor undgå unødige tvister.

BoligPortal anfører, at det ikke er alle lejemål, som kan reguleres efter nettoprisindekset. Derfor opfordrer det mere "nye" udlejere til at aftale forkerte nettoprisregulering på evt. et omkostningsbestemt lejemål, som årligt reguleres med et OMK budget.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af Vestre landsretsdømme af 22. april 2022, at lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje



også kan nettoprisindekseres. Ministeriet finder derfor, at reglerne om nettoprisindeksering kan anvendes bredt, og den i typeformularen foreslåede formulering fastholdes derfor.

Husen Advokater foreslår, at sætningen "Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her." omformuleres til: "Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige regler eller af en husorden, skal ikke anføres her."

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede omformulering ville indebære muligheden for, at parterne kunne tro, at sådanne vilkår gerne måtte anføres der, men blot ikke skulle. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at tage den foreslåede ændring til følge.

Danske Lejere anfører, at formuleringen om nettoprisindeksering bør udgå, da det ikke er formularens opgave at fremme ordninger, der sikrer et stabilt højere lejerniveau.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil anføre, at formuleringen er indføjet for at sikre, at der i højere grad aftales enslydende formuleringer herom, som derved skal sikre større gennemsigtighed mellem parterne. Tilføjelsen sker desuden efter opfordring fra lejersiden. Den foreslåede ændring kan på den baggrund ikke imødekommes.

EjendomDanmark anbefaler, at der i stedet for et fritekstfelt til begrundelsen for en aftale om fri leje indsættes afkrydsningsfelter i henhold til lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, så udlejer kan krydse af, på hvilken baggrund der kan aftales fri leje.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil anføre, at det af hensyn til udlejerens eventuelle ønske om at uddybe særegne forhold for ejendommen, fx hvornår ejendommen er opført eller omdannet fra erhverv til beboelse m.v., findes hensigtsmæssigt at have et tekstfelt frem for afkrydsningsmuligheder. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark anbefaler, at afsnittet om lejefastsættelse og afsnittet om lejeregulering adskilles, fx med en streg mellem de to afsnit.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget imødekommes.

EjendomDanmark anbefaler, at standardklausulen vedrørende nettoprisindeksering formuleres som følger: "Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Regulering sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje. Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden. Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering herunder regulering af skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-68. Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129 kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringer efter lovgivningens regler herom."

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget imødekommes i det omfang det er fundet hensigtsmæssigt. Det kan i den forbindelse nævnes, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at fravige princippet i typeformularens § 11, hvorefter der ikke må angives forhold, som allerede følger af lejelovgivningens almindelige regler.



EjendomDanmark, Lejernes Retshjælp, Unik System Design A/S og BoligPortal anbefaler at udfyldningsfeltet i § 11 udvides.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at foreslaget imødekommes.

Bemærkninger til typeformularens vejledning

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at lejere der først for nyligt er kommet til Danmark med henblik på at arbejde eller studere, bliver let ofre for udlejere der udnytter deres manglende kendskab til gældende lovgivning. Disse lejere er ikke bekendt med, at der er regulering af husleje og depositum samt mulighed for at indbringe sager for huslejenævnet. En kort vejledning på engelsk (under en side) der oplyser de mest væsentlige punkter, herunder regler for depositum og klagemuligheder, vil være en væsentlig forbedring af disse lejerers udgangspunkt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lejere, som kommer til Danmark med henblik på at arbejde eller studere vil få oversat typeformularen, i det omfang de ikke forstår dansk. En kort vejledning på engelsk, som ikke tilnærmelsesvist vil kunne nå om alle aspekter af lejelovgivningen vurderes tillige at kunne give denne gruppe en falsk tryghed, som i værste fald kan resultere i at denne gruppe ikke i samme grad sætter sig ind i kontraktens reelle indhold. Det foreslåede kan på den baggrund ikke imødekommes.

Husen Advokater anfører, at der i indledningen til typeformularen har man bibeholdt følgende afsnit: ”Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til type-formular A, 10. udgave.” Husen Advokater tilføjer yderligere, at det er fastslået af Højesteret i U 2015.3294/2 H, at de vilkår, der indsættes under typeformularens § 11 er individuelle bestemmelser, der ikke er en del af blanketten, og som heller ikke udgør en selvstændig blanket eller standardaftale omfattet af den tidligere LL § 5, stk. 3, og at der for disse vilkår derfor hverken gælder et krav om fremhævelse eller autorisation. Derfor foreslås det, at det citerede afsnit slettes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den refererede højesteretsdom tager udgangspunkt i den tidligere autoriserede typeformular A, 7. udgave, og at det udgangspunkt, som Husen Advokater henviser til, tillige efter Højesterets udtalelse kan fraviges efter konkrete omstændigheder. Se endvidere U 2014.2370 H, som nåede frem til det modsatte resultat, og som også omtales i den af Husen Advokater omtalte højesteretsdom. Det bemærkes endvidere, at det citerede, som foreslås slettet tillige var indeholdt i den gældende typeformular A, 9. udgave, og der er således tale om en videreførelse af formuleringerne i den nugældende typeformular. Ministeriet finder på denne baggrund ikke anledning til at tage den foreslåede ændring til følge.

Husen Advokater anfører, at der i vejledningen efter: ”For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.” bør tilføjes: ”, medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.”

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede ændring imødekommes.



Husen Advokater anfører, at følgende tekst i vejledningen: *”For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.”* erstattes med: *”For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.”*

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede ændring imødekommes.

Husen Advokater foreslår at følgende afsnit i vejledningen: *”Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. For lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.”* omformuleres til *”Lejen kan yderligere reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter samt ved forbedringer, med mindre andet er aftalt.”*

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede ændring imødekommes ved, at der foretages en tilsvarende ændring i vejledningen.