

NOTAT: Forskelle i lejers retsstilling i regulerede og uregulerede kommuner

4. juli 2025

Sammenfatning:

Lejelovgivningen i Danmark adskiller sig markant, alt efter om man bor i en kommune med eller uden boligregulering. I regulerede kommuner nyder lejerne godt af blandt andet omkostningsbestemt husleje, som beregnes ud fra udlejers driftsudgifter og et fastsat afkast, en stærkere beskyttelse mod ændringer i lejeforholdet samt begrænsninger for, hvor stor en del af vedligeholdelsen, der kan pålægges lejeren (i visse ejendomme).

I uregulerede kommuner er huslejen i højere grad markedsbaseret og fastsættes efter det lejedes værdi, som i praksis beror på et skøn. Der er mulighed for regulering hvert andet år, og lejeren har generelt en mere begrænset beskyttelse mod løbende ændringer i lejeforholdet.

Siden 1. juli 2022 er boligreguleringsloven blevet ophævet og indarbejdet i en samlet lejelov. Men i stedet for at skabe en ensartet retstilstand for alle lejere i Danmark, er forskellen mellem regulerede og uregulerede kommuner blevet videreført.

Kun omkring 10 % af de private lejere i Danmark bor i uregulerede kommuner¹, hvilket gør forskelsbehandlingen desto mere påfaldende og vanskelig at retfærdiggøre.

Dette notat gennemgår forskellene mellem regulerede og uregulerede kommuner med fokus på:

- Fastlæggelse og regulering af huslejen
- Regler for mindre ejendomme
- Vedligeholdelsespligt
- Regler om forbedringer og forbedringsforhøjelser
- Øvrige lejerettigheder
- Konsekvenser ved skift i reguleringsstatus

Indledningsvis på side 2 præsenteres LLO's konkrete anbefalinger til både Folketinget og kommunerne. Vores vurdering er klar: At opretholde forskellige grader af forbrugerbeskyttelse for 10 % af lejerne i den private udlejningssektor er et politisk valg – men et valg, der ikke kan forsvares.

¹ ¹ Ekspertgruppens rapport om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 53 tabel 3.5 (55.000 boliger beliggende i uregulerede kommuner ud af 564.900 på landsplan)

1. anbefalinger

Gennemgangen af lejers retsstilling i henholdsvis regulerede og uregulerede kommuner viser markante forskelle.

Disse forskelle har reelle konsekvenser for lejernes boligforhold – særligt i forhold til beskyttelse mod store ændringer i kontraktvilkårene, eksempelvis huslejestigninger. Den nuværende lovstruktur skaber unødigt kompleksitet og indebærer forskelsbehandling for en lille andel af landets lejere.

10.1 Anbefalinger til Folketinget

1. Ophæv særreglerne for uregulerede kommuner

Den nuværende dobbeltregulering komplicerer lejelovgivningen unødigt. Loven bør forenkles ved at ophæve særreglerne for uregulerede kommuner og i stedet lade boligreguleringsprincipperne gælde for alle.

2. Skab en ensartet retsstilling for lejere

Styrk lejernes tryghed og ligebehandling. I Danmark er vi med rette stolte af en stærk lejerbeskyttelse – men for lejere i uregulerede kommuner er denne beskyttelse væsentligt svækket.

Mange af de værn, der blev indført med det såkaldte Blackstone-indgreb i 2020, gælder for eksempel ikke i uregulerede kommuner. Beskyttelsen er velafprøvet og velfungerende – og det store flertal af kommuner har da også valgt at fastholde boligreguleringen. Derfor er 90 % af landets lejere omfattet af de regulerede regler. Der er ingen grund til at opretholde et B-hold i lejerbeskyttelse for de resterende 10 %.

LLO mener, at alle lejere i Danmark bør nyde godt af samme grundlæggende beskyttelse – ligesom vi kender det fra andre retsområder.

10.2 Anbefalinger til kommuner uden boligregulering

1. Vedtag boligregulering for at beskytte borgerne

Kommuner uden boligregulering bør aktivt beslutte at indføre regulering efter lejelovens § 4, stk. 2.

Det sker ved beslutning i kommunalbestyrelsen med simpelt flertal.

2. Regulering gør også en forskel i kommuner uden store udlejningsejendomme

Det er en udbredt misforståelse, at boligregulering kun er relevant i kommuner med mange store ejendomme.

Lejere i mindre ejendomme er også bedre stillet med regulering – særligt i forhold til huslejefastsættelse og beskyttelse mod vilkårlige forhøjelser.

Det er Folketinget, der muliggør, at der kan eksistere et A- og B-hold i lejerbeskyttelsen – men det er kommunalbestyrelsen, der bestemmer, hvilket hold lejerne i jeres kommune skal være på.

2. Sammenligning af rettigheder i regulerede og uregulerede kommuner.

Emne	Regulerede kommuner	Uregulerede kommuner
Huslejefastsættelse	Omkostningsbestemt, jf. §§ 19, 24 og 25	Det lejes værdi, jf. § 42
Lejeregulering	Kun ved dokumenterede udgiftsændringer, jf. § 23	Op til hvert andet år, hvis lejen er væsentligt under det lejes værdi, jf. § 42.
Småhuse (ejendomme med 1-6 beboelseslejligheder)	Fastsættes ved sammenligning med lejemål omfattet af omkostningsbestemt leje.	Det lejes værdi.
Vedligeholdelse	Begrænset hvilken pligt til vedligeholdelse, der kan aftales i lejekontrakten (for store ejendomme). Krav om rullende 10-års vedligeholdelsesplaner. Pligt til at hensætte beløb til ejendommens vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond.	Ingen begrænsning af muligheden for at aftale at lejer overtager vedligeholdelsespligten Ingen pligt til vedligeholdelsesplaner eller -hensættelser.
Forbedringsforhøjelser	Særlige krav til varslingsregler samt krav om erstatningsboliger ved dyre forbedringsarbejder.	Varslingsregler i praksis ligegyldige, da lejen kan varsles op med henvisning til det lejes værdi. Intet krav om erstatningsbolig.
Opsigelsesbeskyttelse	Samme formelle beskyttelse, men større reel beskyttelse, da lejer har et større værn imod lejeforhøjelser, og dermed imod ændringer af lejeforholdet.	Samme formelle beskyttelse, men større muligheder for at ændre kontraktens vilkår, så lejer bliver nødt til at flytte. Fx ved store huslejestigninger.
Kollektive rettigheder	Beboerrepræsentation har større kompetence til samlet at varetage lejernes interesser. Forbud imod mere byrdefulde vilkår blandt lejerne	Begrænset kompetence til beboerrepræsentationer. Intet forbud imod mere byrdefulde vilkår.

3. Indledning og baggrund

Lejeloven og boligreguleringsloven blev sammenskrevet som led i en politisk aftale indgået i 2014². Den nye, samlede lejelov trådte i kraft den 1. juli 2022. Der var dog tale om en såkaldt teknisk sammenskrivning, som ikke havde til formål at ændre den gældende retstilstand, men alene at samle reglerne i ét regelsæt.

Selvom boligreguleringsloven som selvstændig lov er ophævet, er reglerne herfra videreført i den nye lejelov fra 2022.

Ved sammenskrivningen blev der ikke indført en fælles standard for alle lejere i Danmark. Tværtimod blev den hidtidige ordning med kommunal valgfrihed fastholdt: Det er fortsat op til den enkelte kommunalbestyrelse at beslutte, om boligregulering skal gælde i kommunen. Kommuner skiftede ikke status som følge af sammenskrivningen, men forblev hhv. regulerede og uregulerede³.

Resultatet er et komplekst og fragmenteret system, hvor lejernes rettigheder afhænger af en kommunal beslutning – og hvor et mindretal af lejere har markant dårligere vilkår. Ifølge Boligstyrelsens opgørelse fra 2019 bor ca. 90 % af de private lejere i regulerede kommuner og kun ca. 10 % i uregulerede. Mange af de uregulerede kommuner er mindre provinskommuner, men der findes også større kommuner uden regulering fx Herning.

Formålet med dette notat er at dokumentere forskellene i retsstilling og at argumentere for behovet for en forenkling og harmonisering af reglerne, så alle lejere i Danmark sikres samme grundlæggende beskyttelse.

Regler om beboermaksimum⁴ etc. (som også kan vedtages af kommunalbestyrelsen) vil ikke blive behandlet i dette notat.

Denne fremstilling er ikke fuldstændig og kan ikke erstatte juridisk rådgivning, men er udtryk for en overordnet beskrivelse af de -for LLO- vigtigste forhold.

Notatet er udført af chefjurist Anders Svendsen, mail: asv@llo.dk

² [Forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v af 11. juni 2014](#)

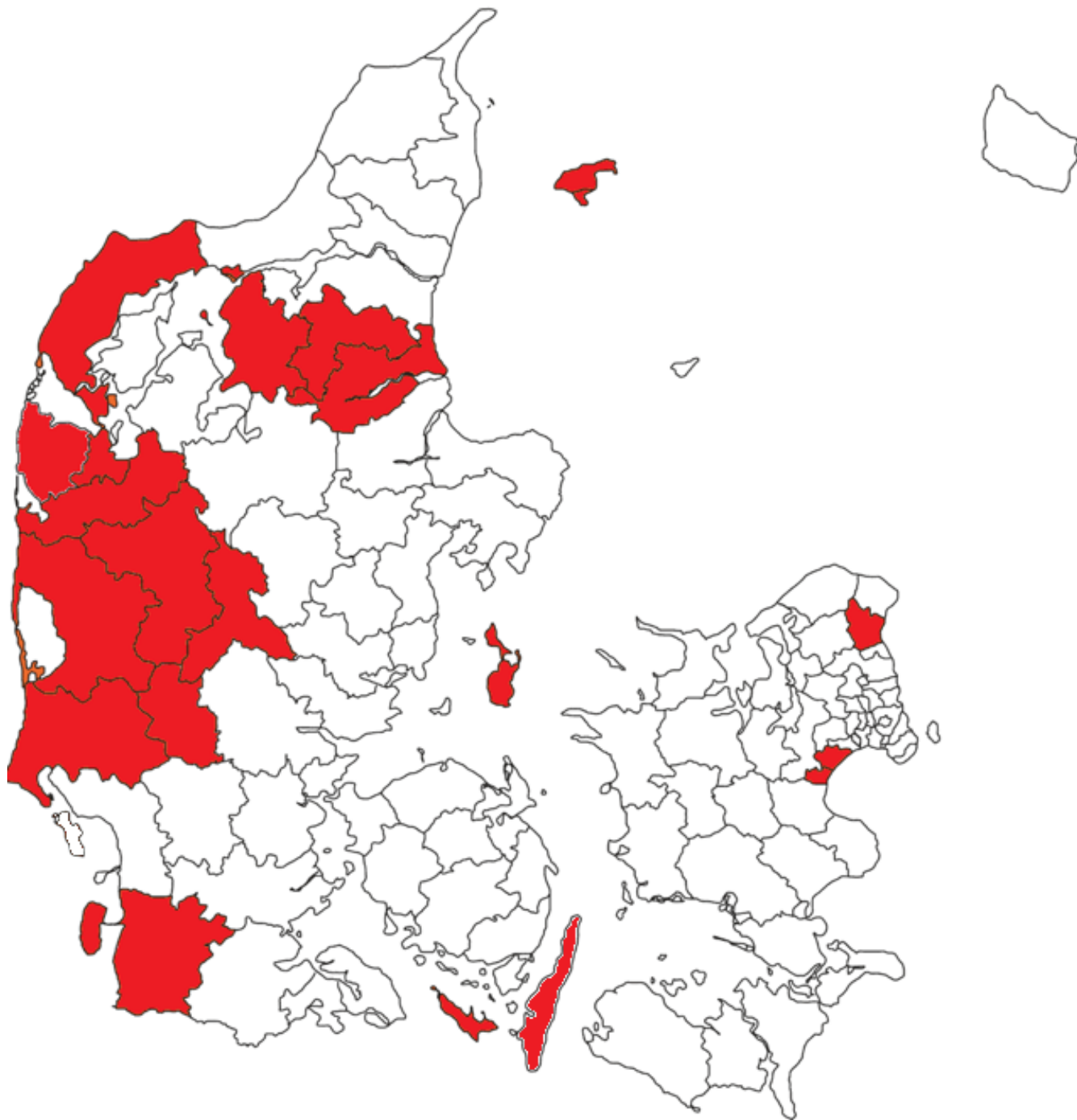
³ Jf. Lejelovens § 4

⁴ Lov om boligforhold kapitel 2.

Følgende kommuner er aktuelt uregulerede:

Billund, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Langeland, Lemvig, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø.

De uregulerede kommuner er markeret med rødt nedenfor.



4. Huslejefastsættelse og -ændring

Huslejens størrelse og den måde, den reguleres på, er formentlig den mest afgørende del af lejeaftalen og har stor betydning for både lejer og udlejer.

De relevante bestemmelser findes i lejelovens §§ 19-25 og § 42.

For visse lejemål er der mulighed for at aftale såkaldt *fri leje*. Det gælder primært lejemål i ejendomme, som er taget i brug efter 31. december 1991⁵. Når det gælder lejefastsættelsen, er reglerne for denne type lejemål ens i både regulerede og uregulerede kommuner. Andre regler, f.eks. om loft over vedligeholdelsespligten, finder dog stadig anvendelse.

Ifølge Boligministeriets tal udgjorde denne type lejemål ca. 20 % af de private udlejningsboliger i 2019. I dag er tallet formentlig tættere på 30 %, da der fra 2019 til 2024 er opført ca. 100.000 nye boliger⁶. Disse boliger behandles ikke nærmere i dette notat.

4.1 Regulerede kommuner

I regulerede kommuner fastsættes huslejen som udgangspunkt efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Dette følger af §§ 19-24, hvor det er fastsat, at lejen skal svare til ejendommens driftsudgifter med tillæg af et afkast. Lejen kan kun reguleres i takt med dokumenterede stigninger i driftsudgifter, jf. § 23.

4.2 Uregulerede kommuner

I uregulerede kommuner fastsættes huslejen efter det lejedes værdi, jf. § 42. Det betyder, at lejen skal svare til, hvad der er sædvanligt for tilsvarende lejemål i området.

Det lejedes værdi er ikke en beregning baseret på ejendomsværdi eller udlejers faktiske udgifter. I stedet fastsættes den ved et skøn. Juridisk betegnes dette som en *retlig standard*. Ved uenighed foretager enten huslejenævnet eller domstolene dette skøn.

I modsætning til *fri leje* [se afsnit 4] er det fortsat muligt at få nedsat (eller forhøjet) lejen, hvis den væsentligt overstiger eller ligger under det lejedes værdi. Dette gælder både ved indsigelse mod den oprindelige leje og ved udlejers varsling af huslejeforhøjelser.

Lejen kan desuden reguleres hvert andet år, hvis den vurderes at afvige væsentligt fra det lejedes værdi. Der stilles ikke krav om ændrede driftsudgifter, hvilket medfører risiko for betydelige og uforudsigelige lejestigninger.

⁵ Jf. Lejelovens kapitel 5.

⁶ <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/borgere/boligforhold/boligbestanden>

5. Ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder (småhuse/mindre ejendomme)

Småhuse – eller mindre ejendomme – defineres som ejendomme med højst seks beboelseslejligheder. De kan være omfattet af forskellige regler, alt efter om kommunen er reguleret eller ej.

5.1 Regulerede kommuner

I regulerede kommuner er grundtanken, at der stilles færre krav til udlejer af småhuse – eksempelvis i forhold til udarbejdelse af omkostningsbestemte budgetter og særlige varslingsregler. Til gengæld beskyttes lejeren ved, at huslejeniveauet skal fastsættes ved sammenligning med lejemål, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Småhuse er dermed underlagt en kombination af reglerne om det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje.

Konkret kan huslejen reguleres hvert andet år. Men det maksimale huslejeniveau svarer til det omkostningsbestemte lejeniveau – og ikke til det lejedes værdi. Det betyder, at den lovlige husleje i småhuse typisk er *lavere* end i uregulerede kommuner, og på niveau med lejen i større ældre ejendomme (se afsnit 4.1).

Hvis det ikke er muligt at finde sammenlignelige, større udlejningsejendomme i kommunen, kan huslejen i stedet fastsættes ud fra en beregning af udlejers driftsomkostninger – det såkaldte skyggebudget⁷.

Der skelnes mellem småhuse med 1-3 beboelseslejligheder (små småhuse) og 4-6 beboelseslejligheder (store småhuse), særligt i forhold til reglerne om forbedringsarbejder (se afsnit 7.1).

5.2 Uregulerede kommuner

I uregulerede kommuner gælder alene reglerne om det lejedes værdi.

Der gælder den samme regulering for store og små ejendomme.

Det betyder, at lejen kan reguleres hvert andet år, hvis den vurderes at være væsentligt under det lejedes værdi.

⁷ Lejelovens § 22.

6. Vedligeholdelse

I lejekontrakten fastsættes fordelingen af vedligeholdelsespligten. Det kan for eksempel være en aftale om, hvem der har pligt til at male boligen indvendigt. Hvis der ikke er aftalt noget, hæfter lejereren som udgangspunkt kun for vedligeholdelse af låse og nøgler.

Pligten til at foretage vedligeholdelse er typisk ikke begrænset af, om parterne har opsparet midler til formålet. Lejer kan således som udgangspunkt kræve, at vedligeholdelse udføres – uanset om udlejer har råd til det eller ej.

Dette gælder dog ikke for den indvendige vedligeholdelseskonto, som kan aftales mellem parterne. Den dækker maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling⁸. Der kan kun kræves vedligeholdelse finansieret fra kontoen, i det omfang der er midler til rådighed. En indvendig vedligeholdelseskonto kan aftales både i regulerede og uregulerede kommuner.

Det er ofte argumenteret for at regulerede ejendomme ikke bliver tilstrækkeligt vedligeholdt. Dette er dog ikke understøttet af empiri⁹. I stedet kan der argumenteres for, at den juridiske pligt til vedligeholdelse gælder i både uregulerede og regulerede kommuner. Kravene til vedligeholdelse er endda skærpede i regulerede kommuner, da det blandt andet sikres, at der hensættes midler til den udvendige vedligeholdelse.

6.1 Regulerede kommuner

I regulerede kommuner kan det ikke aftales, at lejereren hæfter for mere end den indvendige vedligeholdelse i ejendomme med mere end seks beboelseslejligheder – dog med undtagelse af haver, hvis lejereren har en eksklusiv brugsret til haven. Det kan for eksempel ikke aftales, at lejereren skal hæfte for udskiftning af ejendommens tag.

Udlejer er i regulerede kommuner forpligtet til at afsætte midler til udvendig vedligeholdelse. Dette sker via Grundejernes Investeringsfond (G.I.), som modtager bidrag til ejendommens vedligeholdelse.

Der skal udarbejdes rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen, som revideres hvert år. Planerne skal dække forhold som tag, facader, tekniske installationer, og fællesarealer og skal være tilgængelige for lejerne, jf. § 120. Lejer kan klage til huslejenævnet, hvis udlejer undlader at udarbejde eller opdatere vedligeholdelsesplanen.

6.2 Uregulerede kommuner

I uregulerede kommuner gælder der:

- Intet loft over, hvor meget af vedligeholdelsespligten der kan pålægges lejereren ved lejeaftalens indgåelse
- Intet krav om hensættelser til udvendig vedligeholdelse via G.I.
- Ingen pligt til at udarbejde 10-års vedligeholdelsesplaner

Udlejeren er dog fortsat forpligtet til at vedligeholde ejendommen, jf. § 112.

⁸ Lejelovens §§ 116-118

⁹ Andersen, H. S. (2003). *Urban sores: On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods*. Ashgate. <https://doi.org/10.4324/9781315191980>, s. 63ff

7. Forbedringer og forbedringsforhøjelser

Forbedringsarbejder tilføjer noget nyt (og bedre) til boligen, som ikke var der tidligere. Det kan for eksempel være opsætning af en altan.

Lejeloven giver mulighed for at gennemføre sådanne arbejder i både regulerede og uregulerede kommuner. Dog er varslingsregler og lejerbeskyttelse forskellige.

7.1 Regulerede kommuner

Hvis en udlejer ønsker at forhøje lejen som følge af forbedringer, skal forbedringen medføre en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. § 128. Der stilles krav om dokumentation for forbedringsudgifterne, og forhøjelsen skal stå i rimeligt forhold til forøgelsen i brugsværdi.

Lejeren skal varsles efter § 130 og har mulighed for at gøre indsigelse. Hvis lejeren ikke samtykker, skal forbedringsforhøjelsen godkendes af huslejenævnet.

Særligt for regulerede kommuner gælder de såkaldte iværksættelsesregler¹⁰. Udlejere i ejendomme med fire eller flere beboelseslejligheder skal give skriftligt varsel, hvis de planlægger forbedringer, der – samlet set over tre år – vil medføre huslejestigninger på over 114 kr. pr. m² årligt (2025-niveau).

Varslingen skal indeholde oplysninger om:

- Hvilke arbejder der planlægges
- Forventede udgifter
- Den skønnede huslejestigning

Lejerne får mulighed for at gøre indsigelse. I ejendomme med beboerrepræsentation skal denne ligeledes orienteres og kan bringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet kan herefter godkende eller afvise iværksættelsen.

Hvis udlejeren gennemfører forbedringen på trods af, at nævnet har afvist den, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse.

Hensigten med reglerne er, at beskytte lejerne mod store og pludselige huslejestigninger ved at sikre gennemsigtighed og give mulighed for indsigelse, før arbejderne går i gang.

For ejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder gælder, at der ved forbedringsforhøjelser som overstiger 228 kr. pr. kvadratmeter pr. år (2025-niveau), skal tilbydes lejeren en erstatningsbolig. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der efter fradrag af eventuel boligstøtte ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje.¹¹

¹⁰ Lejelovens § 105-107.

¹¹ Lejelovens § 106.

7.2 Uregulerede kommuner

I uregulerede kommuner gælder det samme princip om at forbedringsforhøjelser skal forhøje det lejedes værdi.

Der er dog intet krav om iværksættelsesvarsling eller krav om tilbud af erstatningsbolig.

Lejerne kan således risikere at opleve meget store huslejestigninger med meget kort varsel, uden at skulle tilbydes en anden passende bolig.

8. Øvrige forskelle i lejerettigheder

8.1 Huslejenævn

Siden 1. januar 2001 har alle kommuner skulle have et huslejenævn, uanset om kommunen er reguleret eller ej¹².

Det er ligeledes muligt at oprette såkaldte fælleskommunale nævn, hvor flere kommuner frivilligt aftaler en indbyrdes arbejdsdeling i relation til huslejenævnets virke – for eksempel ved, at én kommune fungerer som sekretariat for de øvrige tilsluttede kommuner.

Både regulerede og uregulerede kommuner kan indgå i det samme fælleskommunale nævn. Afgørelserne skal dog træffes efter de regler, der gælder i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Det er altså ejendommens beliggenhed, der afgør, hvilke regler – eksempelvis for lejefastsættelse – der finder anvendelse.

8.2 Opsigelsesbeskyttelse

Den generelle opsigelsesbeskyttelse i lejeloven gælder, uanset om kommunen er reguleret eller ej. Lejelovens kapitel 20 beskytter de fleste lejere mod opsigelse uden saglig grund. Opsigelsessager behandles af domstolene.

Dog kan huslejenævnet tage stilling til sager, hvor udlejeren ønsker at gennemføre en såkaldt betinget opsigelse. Her er der heller ingen forskel mellem regulerede og uregulerede kommuner.

Der er altså samme formelle opsigelsesbeskyttelse i begge typer kommuner. Forskellen ligger i praksis: I uregulerede kommuner er der større adgang til væsentlige ændringer af lejevilkårene – særligt huslejestigninger. Det betyder, at det i praksis kan være lettere at få lejeren til at fraflytte, eksempelvis ved at varsle omfattende og dyre forbedringsarbejder.

8.3 Beboerrepræsentationens rettigheder.

En beboerrepræsentation er lejernes repræsentanter over for udlejeren. Der kan oprettes beboerrepræsentationer i både regulerede og uregulerede kommuner. Udlejeren kan ikke modsætte sig oprettelsen, da retten hertil er sikret i lejeloven.

Det er ikke obligatorisk at have en beboerrepræsentation, men lejerne opnår en række yderligere rettigheder, hvis de vælger at etablere én.

Beboerrepræsentationer i regulerede kommuner har desuden en række særlige rettigheder, som knytter sig til reglerne om omkostningsbestemt leje, herunder:

- Varslinger af omkostningsbestemte huslejestigninger – med adgang til at gennemgå udlejers dokumentation
- Forbedringsforhøjelser – med mulighed for at gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere

¹² L 2000-05-31 nr 406

- Indsigt i vedligeholdelsesregnskaber og mulighed for at modsætte sig udbetaling af bundne vedligeholdelseshensættelser (jf. LL §§ 120-123)
- Indsigt i ejendommens vedligeholdelsesplan samt ret til årlige møder med udlejer om vedligeholdelsen (jf. LL § 135)

I uregulerede kommuner har beboerrepræsentationen en særskilt ret til – uden fuldmagt – at kræve lejen nedsat til det lejedes værdi for øvrige lejere i ejendommen¹³.

8.4 Mere byrdefulde vilkår.

I regulerede kommuner (i større ejendomme) kan der ved lejeaftalens indgåelse ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Bestemmelsen har til hensigt at lejerne stilles ensartet.

Der er ikke en lignende bestemmelse for uregulerede kommuner.

8.5 Ejendomsbegrebet.

I regulerede kommuner defineres ejendomme anderledes end i uregulerede. I regulerede går man som hovedregel efter det såkaldte "udvidede ejendomsbegreb" og i uregulerede går man efter det "matrikulære ejendomsbegreb".

I praksis er konsekvensen primært at måden som der opgøres fx beboelseslejligheder kan være forskelligt alt afhængig af om ejendommen er reguleret eller ureguleret. Da mange af lejelovens regler afhænger af antallet af beboelseslejligheder, kan det være af væsentlig betydning.

8.6 Straf

I regulerede kommuner kan udlejer ifalde bøde eller fængsel i op til 4 måneder, hvis der opkræves leje i strid med reglerne om omkostningsbestemt leje¹⁴, hvis der opkræves for meget i depositum og forudbetalt leje, eller hvis der gennemføres forbedringsarbejder i strid med reglerne herom.

Disse regler gælder ikke i uregulerede kommuner.

Selvom disse regler i dag er meget lidt benyttet, medfører det alt andet lige, at der er større potentielle konsekvenser forbundet med at behandle lejerne retsstridigt i regulerede kommuner end i uregulerede.

¹³ LL § 45, stk. 6

¹⁴ Lejelovens §§ 19-31

9. Overgang mellem reguleringsstatus

Det er kommunalbestyrelsen som i dag frit bestemmer, om kommunen skal være reguleret eller ej¹⁵.

Hovedreglen er, at de eksisterende lejeaftaler fortsætter, men at varslingsreglerne ændres til kommunens aktuelle status.

9.1 Overgang fra ureguleret til reguleret.

Indføres regulering gælder reglerne som udgangspunkt fra genudlejningstidspunktet. Det vil sige, at hvis en lejer har leje fastsat til det lejedes værdi, kan den som udgangspunkt ikke sættes ned.

Dog vil muligheden for at varsle lejen op følge af de nye regler, altså som udgangspunkt reglerne om omkostningsbestemt leje.

Nye aftaler omfattes helt af reglerne for regulerede kommuner -herunder reglerne om omkostningsbestemt leje.

Udlejer vil skulle starte med at hensætte lovpligtige beløb til udvendig vedligeholdelse.

9.2 Overgang fra reguleret til ureguleret

Ved ophævelse af regulering, fortsætter de eksisterende lejemål med leje fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Dog har udlejeren herefter mulighed for at varsle lejeforhøjelse, såfremt den gældende leje, der er fastsat omkostningsbestemt, er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Dette vil ofte være tilfældet. Lejerne kan derfor risikere store huslejestigninger -også i eksisterende lejeforhold.

Nye lejeaftaler omfattes af reglerne om det lejedes værdi.

Udlejer er ikke længere pligtig til at hensætte beløb til ejendommens udvendige vedligeholdelse.

¹⁵ Lejelovens § 4,