

Lovforslag nr. L 267. Fremsat den 8. maj 1996 af boligministeren (Ole Løvig Simonsen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse, forhåndsgodkendelse ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder m.v.)

### § 1

I lov om leje, jf. lovekendtgørelse nr. 711 af 29. august 1995, som ændret ved lov nr. 1065 af 20. december 1995 og lov nr. 1066 af 20. december 1995, foretages følgende ændringer:

1. I § 59 a, stk. 1, indsættes efter »forbedringer,«: »herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder,«.

2. Efter § 59 b indsættes:

»§ 59 c. Inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal i den forbindelse give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 2. For de lejemål, som byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

Stk. 3. Såfremt byfornyelsesnævnet har givet forhåndsgodkendelse vedrørende lejens stør-

relse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejerens fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter lejerens indsigelse. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Sager indbragt af udlejerens i henhold til denne bestemmelse behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel IX i lov om byfornyelse og boligforbedring fastsatte regler.«.

### § 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995, som ændret ved lov nr. 1064 af 20. december 1995, lov nr. 1066 af 20. december 1995, lov nr. 1069 af 20. december 1995 og lov nr. 1082 af 20. december 1995, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 indsættes som stk. 1:

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

Stk. 1-3 bliver herefter stk. 2-4.

2. § 5, stk. 1, som bliver stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse. Det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.«

3. § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, ophæves.

4. I § 5, stk. 5, ændres »stk. 1-2« til: »stk. 1-3«.

5. § 7, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 3, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989,

der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.«

6. § 8, stk. 5, ophæves.

Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

7. I § 25 a, stk. 2, indsættes efter »forbedringer,«: »herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder,«.

8. Efter § 25 b indsættes:

»§ 25 c. Inden udlejer iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje. Lejen fastsættes på baggrund af de forventede udgifter efter reglerne om lejefastsættelse for forbedrede lejemål i § 5, stk. 1, eller stk. 2.

Stk. 2. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.«

9. I § 29 c, 2. pkt., indsættes efter »ikke«: »væsentligt«.

### § 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1996.

Stk. 2. § 2, nr. 1-4, har virkning for lejeaftaler, som indgås den 1. juli 1996 eller senere.

### § 4

Forslag til revision af denne lovs § 2, nr. 1-4, fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98.

## F. t. l. vedr. regulering af boligforholdene

*Bemærkninger til lovforslaget**Almindelige bemærkninger*

Dette lovforslag omfatter følgende elementer:

1. Ændring af lejeafstættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål beliggende i regulerede kommuner.

2. Indførelse af en forhåndsgodkendelsesordning ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder.

3. Ophævelse af bemyndigelsen i boligreguleringsloven til at fastsætte normtal for de driftsudgifter, som indgår i den omkostningsbestemte leje.

4. Præcisering af reglerne om lejens størrelse for småejendomme.

Ad 1. Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse (i de regulerede kommuner) ikke væsentligt overstige det lejedes værdi efter § 47 i lejeloven. Det vil sige, at lejen ikke må overstige det beløb, der betales for en tilsvarende lejlighed med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der kan dog heller ikke aftales en leje eller lejevilkår, som efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for den pågældende lejer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. § 5, stk. 4. Det vil sige, at der som hovedregel ikke kan aftales en leje, som overstiger den omkostningsbestemte leje. Kun når der er tale om lejligheder, der f.eks. som følge af forbedringer ikke er sammenlignelige med de andre lejligheder i ejendommen, kan der aftales en leje, som svarer til det lejedes værdi.

Med henblik på belysning af omfanget af lejemål, hvor der aftales en leje svarende til det lejedes værdi (i modsætning til lejemål, hvor der aftales en leje svarende til den omkostningsbestemte leje), har Boligministeriet gennemført en spørgeskemaundersøgelse af genudlejningslejen i et repræsentativt udsnit af private udlejningslejemål med 7 eller flere boliger i regulerede kommuner. Undersøgelsen er gen-

givet i rapporten »Lejeafstættelsen ved genudlejning i private udlejningslejemål 1994 og 1995«, udgivet i februar 1996.

Undersøgelsen, som omfatter knap 700 ejendomme og knap 19.000 lejemål, viser, at der i betydeligt omfang anvendes aftalt leje, og at andelen af ejendomme, der anvender aftalt leje, er stigende. Det stigende antal lejemål med aftalt leje bevirker et stigende lejeniveau og deraf følgende stigende udgifter til individuel boligstøtte.

Stigningen i antal lejemål med aftalt leje skyldes formentlig, at flere lejemål er forbedret – enten umiddelbart før genudlejningen eller på et tidligere tidspunkt.

Grundlaget for denne praksis med at genudleje forbedrede lejemål til det lejedes værdi har typisk været, at lejemålene er forbedret i et sådant omfang, at der ikke længere er grundlag for at sammenligne med de øvrige ikke-forbedrede lejemål i ejendommen, således at den aftalte leje ikke kan anses at være et mere byrdefuldt vilkår. Der har i retspraksis vist sig en tendens til, at der ikke behøver at være gennemført så omfattende en forbedring som tidligere, førend lejemålet ikke længere er sammenligneligt med de andre lejemål i ejendommen, hvorfor det i videre omfang end tidligere er blevet muligt at aftale en leje svarende til det lejedes værdi.

Lejerne kan indbringe lejeaftalen for huslejenævnet, hvis de finder den aftalte leje for høj. Nævnet vil herefter nedsætte lejen, hvis den efter nævnets opfattelse ligger væsentligt over det lejedes værdi. Hvis udlejer indbringer en sådan afgørelse for boligretten, viser retspraksis, at lejerne har bevisbyrden for, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi. Tendensen i retspraksis synes at være, at parterne skal føre bevis i form af sammenligningslejemål. Lejerne har ofte problemer med at skaffe sig viden om sammenligningslejemål og lejens størrelse i disse lejemål samt adgang til lejemålene, hvilket ifølge de senere års retspraksis kan betyde, at lejerne taber sagen på grund af bevismangel.

På denne baggrund er det fundet nødvendigt via en ændring af boligreguleringslovens § 5 at sikre, at hovedprincippet ved genudlejning også fremover er

omkostningsbestemt leje. Lovændringen må imidlertid udformes på en sådan måde, at de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme, og princippet om, at der skal gælde en særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, fastholdes derfor.

Det foreslås herefter præciseret, at den aftalte leje ikke må overstige den omkostningsbestemte leje for så vidt angår lejemål, som ikke er forbedret.

For lejemål, som er forbedret, men ikke gennemgribende forbedret, foreslås, at der skal kunne lægges en beregnet forbedringsforhøjelse til den omkostningsbestemte leje. Forhøjelsen skal beregnes efter de regler, som gælder for den pågældende type forbedring.

For lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås, at der fortsat skal kunne aftales en leje, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, idet det defineres i loven, hvornår der er tale om en gennemgribende forbedring.

Ovenstående ændringer får ingen betydning for allerede indgåede lejeaftaler. Der henvises til bemærkningerne til § 3.

Der lægges med lovforslagets regler om lejefastsættelse vægt på, at man ikke foregriber det arbejde, som foregår i Lejelovskommissionen.

Kommissionen afslutter sit arbejde med udgangen af 1996, hvorefter det må forventes, at der efter en nærmere analyse og vurdering af kommissionens forslag vil blive fremsat lovforslag om en ny lejelovgivning.

I § 4 foreslås, at der i folketingsåret 1997-98 fremsættes forslag til revision af ovenstående regler om lejefastsættelse.

Ad 2. Efter ønske fra Københavns Kommune foreslås indført en ordning, hvorefter udlejere i forbindelse med planlagte arbejder i form af sammenlægning af lejligheder eller indretning af lejligheder i en hidtil udnyttet tagetage kan indhente forhåndsgodkendelse i huslejenævnet af lejeforhøjelsens eller lejes størrelse efter arbejderne udførelse.

I uregulerede kommuner indhentes forhåndsgodkendelsen i byfornyelsesnævnet.

Såvel udlejer som lejer vil kunne indbringe nævnenes forhåndsgodkendelser for boligretten. Nævnenes afgørelser kan således ændres, men udlejer er stadig sikret derved, at udlejer har mulighed for at kende de økonomiske betingelser, før arbejderne påbegyndes.

Når arbejderne er udført, vil huslejenævnet eller byfornyelsesnævnet være bundet af den tidligere godkendelse af lejeforhøjelsen eller lejen, såfremt både arbejderne og lejefastsættelsen er i overens-

stemmelse med det grundlag, som forhåndsgodkendelsen er givet på.

Ad 3. Det foreslås at ophæve den i boligreguleringslovens § 8, stk. 5, gældende bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte normtal for de driftsudgifter, som indgår i den omkostningsbestemte leje.

Ad 4. Det foreslås præciseret, at lejen i en småejendom ikke *væsentligt* må overstige den leje, som betales for tilsvarende lejemål beliggende i ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

#### *Økonomiske og erhvervsøkonomiske konsekvenser*

Forslaget skønnes kun at have økonomiske konsekvenser som følge af forslaget om ændring af lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål, beliggende i regulerede kommuner.

Ifølge forslaget kan en udlejer, der i en to-årig periode har gennemført væsentlige forbedringer af et lejemål, i forbindelse med genudlejning af lejemålet fastsætte en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Ved en gennemgribende forbedring forstås en forbedring, hvor den samlede forbedringsudgift i en to-årig periode overstiger enten 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 170.000 kr. i alt. Forbedringen skal på genudlejningstidspunktet medføre en forøgelse af det lejedes værdi.

Der findes ingen statistisk opgørelse over omfanget og fordelingen af forbedringsarbejder i den private udlejningssektor. Vurderingen af de økonomiske konsekvenser af forslaget er derfor forbundet med en meget betydelig usikkerhed.

På baggrund af dels et skøn over den samlede forbedrings- og vedligeholdelsesaktivitet, som SBI har foretaget i 1993, og en sammenligning mellem de gennemsnitlige moderniseringsforhøjelser i henholdsvis 1988 og 1993, der fremgår af Boligministeriets undersøgelser af budgetlejen i private udlejnings-ejendomme, vurderes det, at der investeres omkring 1,5 mia. kr. pr. år i forbedringsarbejder i den private udlejningssektor. Med et gennemsnitligt fradrag på 1/3 for sparet vedligeholdelse skønnes den årlige forbedringsinvestering, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse at udgøre i størrelsesordenen 1 mia. kr. Skønnet er som nævnt forbundet med en betydelig usikkerhed.

Med det nuværende renteniveau vil disse investeringer efter de gældende regler i lejelovens § 58 medføre samlede lejestigninger på godt 100 mill. kr. pr. år. Disse stigninger vil således finde sted under alle omstændigheder. Den isolerede effekt af lovforslaget er således, at det fastholder udlejers ret til i for-

bindelse med gennemgribende forbedrede lejemål at opkræve en aftalt leje, der alene er begrænset af det lejedes værdi, mens adgangen hertil bortfalder for lejemål, der kun er forbedret i mindre omfang.

Isoleret set vil forslaget medføre lejestigninger af to grunde. Dels som følge af at udlejer ved genudlejning af et lejemål, der i tilknytning til genudlejningen er gennemgribende forbedret, kan fastsætte lejen efter det lejedes værdi, der for gennemgribende forbedrede lejemål typisk ligger over den omkostningsbestemte leje (incl. forbedringsforhøjelser, beregnet efter bestemmelserne i lejelovens § 58). Dels som følge af at der i en forudgående periode på 2 år er gennemført gennemgribende forbedringsarbejder. Det må antages, at de gældende huslejer i disse lejemål som minimum omfatter en normalt beregnet forbedringsforhøjelse, jf. lejelovens § 58, og at en del af de lejemål, der har gennemgået en gennemgribende forbedring, allerede har aftalt leje.

Det skønnes på den baggrund med en meget betydelig usikkerhed, at forslaget i forhold til det aktuelle lejeniveau vil medføre en samlet huslejestigning i

størrelsesordenen 35 mill. kr. årligt. Idet det antages, at andelen af boligstøttemodtagende lejere i disse boliger ligger under gennemsnitsniveauet som følge af det højere lejeniveau, forventes forslaget isoleret set med en ligeledes betydelig usikkerhed at medføre samlede offentlige merudgifter til individuel boligstøtte på 1 mill. kr. i 1996, knap 6 mill. kr. i 1997, knap 11 mill. kr. i 1998 og godt 15 mill. kr. i 1999.

Dette skal imidlertid ses i forhold til konsekvenserne af en uændret lovgivning. Beregninger på grundlag af Boligministeriets ovenfor nævnte undersøgelse af udviklingen i anvendelsen af aftalt leje tyder således på, at det offentlige som følge af en mere udbredt anvendelse af aftalt leje i forbindelse med genudlejning vil få betydelige merudgifter til individuel boligstøtte, medmindre den gældende lov ændres som foreslået. Med en betydelig usikkerhed skønnes forslaget på den baggrund at medføre offentlige besparelser på udgifterne til individuel boligstøtte på 4 mill. kr. i 1996, godt 9 mill. kr. i 1997, godt 14 mill. kr. i 1998 og knap 25 mill. kr. i 1999, jf. nedenstående skema.

#### Offentlige mindredgifter til individuel boligstøtte

Mill. kr.	1996	1997	1998	1999
Boligsikring .....	1	2	3	6
- stat .....	½	1	1½	3
- kommune .....	½	1	1½	3
Boligydelse .....	3	7	11	19
- stat .....	2	5	8	14
- kommune .....	1	2	3	5
I alt .....	4	9	14	25
- stat .....	3	6	10	17
- kommune .....	1	3	4	8

Forslaget vedr. ændring af lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål, beliggende i regulerede kommuner, ventes ikke at medføre ændringer i forbedringsaktiviteten i den private udlejningssektor.

Det må derimod forventes, at forslaget vedr. forhåndsgodkendelsesordning ved sammenlægning af lejligheder og indretning af taglejligheder kan medføre en vis stigning i ombygningsaktivitet og dermed et mindre løft i beskæftigelsen. Udlejer får med ordningen mulighed for – inden igangsætning af et sådant større projekt – at få sikkerhed for den fremtidige lejeindtægt efter ombygningen, hvilket alt andet lige må antages at øge udlejernes interesse for denne type ombygningsprojekter. Sammenhængende her-

med ventes forslaget at medføre en beskeden stigning i huslejenævnenes og byfornyelsesnævnenes administrative arbejde.

#### Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have væsentlige miljømæssige konsekvenser.

#### EU-retlige konsekvenser

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

*Bemærkninger til de enkelte bestemmelser**Til § 1*

## Til nr. 1

Da et projekt om sammenlægning af lejligheder er forbundet med betydelige udgifter, gives udlejer mulighed for, inden ombygningsarbejdet iværksættes, at gøre sig bekendt med størrelsen af den leje, der vil kunne opkræves, såfremt arbejderne gennemføres i overensstemmelse med det i den sammenhæng udarbejdede projektmateriale.

Det foreslås således præciseret, at sammenlægning af flere lejemål til ét lejemål betragtes som en forbedring af lejemålet. Det vil sige, at sammenlægningen medfører en lejeforhøjelse, der som hidtil beregnes efter lejelovens § 58. Efter denne bestemmelse kan en udlejer, der har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved fastsættelsen af forbedringsforhøjelsen forudsættes det, at nævnet i sædvanligt omfang tager stilling til fradrag for sparet vedligeholdelse.

Det skal understreges, at lejlighedssammenlægninger kun kan ske, såfremt lejerne er interesserede heri, eller lejlighederne står tomme. En udlejer kan eksempelvis ikke opsigte en lejer med den begrundelse, at boligen skal sammenlægges med en anden. Endvidere er det ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens samtykke at nedlægge lejligheder ved sammenlægning. Såfremt de sammenlagte lejligheder får et mindre areal end 130 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, kan kommunalbestyrelsen imidlertid ikke nægte at give samtykke til en sammenlægning.

Der kan endvidere være bestemmelser i byggelovgivningen samt planlovgivningen, som skal iagttages.

## Til nr. 2

Da et projekt om indretning af lejligheder i en tagetage er forbundet med betydelige udgifter, gives udlejer mulighed for, inden ombygningsarbejdet iværksættes, at gøre sig bekendt med størrelsen af den leje, der vil kunne opkræves, såfremt arbejderne gennemføres i overensstemmelse med det i den sammenhæng udarbejdede projektmateriale.

Efter de gældende regler vil udlejer ikke have mulighed for at indhente en forhåndsgodkendelse, hvorfor udlejere kan være tilbageholdende med at iværksætte sådanne ombygningsprojekter.

Da der ikke eksisterer huslejenævn i de uregulerede kommuner, foreslås, at godkendelseskompetencen henlægges til det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn.

Byfornyelsesnævnet skal i disse situationer tage stilling til størrelsen af den samlede leje efter gennemførelsen af arbejderne. Byfornyelsesnævnet forudsættes således at få oplysning om den aktuelle leje for de øvrige lejemål i ejendommen.

Lejen skal fastsættes efter reglerne i lejelovens kapitel VIII, det vil sige, at lejen opgøres til det lejedes værdi.

Såfremt byfornyelsesnævnet ikke kan godkende den af udlejeren ønskede fremtidige leje, fastsætter nævnet lejen til det, som efter nævnets vurdering svarer til det lejedes værdi.

Når ombygningsarbejdet er fuldført, er nævnet bundet af den tidligere truffne afgørelse, medmindre der foreligger ændrede forhold, f.eks. at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med det tidligere fremlagte projektmateriale, eller at udgifterne adskiller sig fra de budgetterede. Bestemmelsen udelukker således ikke, at byfornyelsesnævnet godkender en højere leje, hvis projektet er blevet dyrere og værdien af det lejede tilsvarende forøget. Bestemmelsen udelukker omvendt heller ikke, at byfornyelsesnævnet fastholder den godkendte leje, uanset det efterfølgende viser sig, at ombygningsudgifterne er blevet lavere end påregnet, hvis nævnet vurderer, at der er balance imellem den godkendte leje og kvaliteten af den udførte ombygning.

En eventuel senere indbringelse af lejens størrelse som følge af lejerens indsigelse skal ske til byfornyelsesnævnet, såfremt nævnet tidligere har givet forhåndsgodkendelse til den pågældende leje. Denne procedure gælder dog kun ved den første tvist om lejens størrelse. Efterfølgende tvister herom må indbringes for domstolene.

Klage over byfornyelsesnævnets forhåndsgodkendelse kan indbringes for boligretten af både lejer og udlejer efter reglerne i lejelovens kapitel XVIII.

*Til § 2*

## Til nr. 1

Der foreslås i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, indført en udtrykkelig regel om, at lejen for ikke-forbedrede lejemål ikke må overstige den omkostningsbestemte leje ved lejeaftalens indgåelse, idet lejen skal være den beregnede omkostningsbestemte leje for netop dét lejemål. For lejemål, som er forbedret, men ikke gennemgribende forbedret, foreslås, at der til den beregnede omkostningsbestemte leje skal kunne lægges en beregnet forbedringsforhøjelse. Der vil typisk være tale om forbedringsforhøjelser efter lejelovens § 58, men også andre forhøjelser vil kunne indgå i lejen, f.eks. godtgørelse for installation af fjernvarme i en ejendom, hvor der i forvejen

er centralvarme, jf. lejelovens § 61, eller aftalte forhøjelser efter lov om privat byfornyelse.

Til nr. 2

For lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås, at lejen må fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der skal således sammenlignes med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås defineret som lejemål, hvor forbedringen væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 170.000 kr. Beløbene er incl. moms. Ved »forbedringsudgift« forstår den »rene« forbedringsudgift – det vil sige investeringen med fradrag af sparet vedligeholdelse. Der kan være tale om én meget omfattende forbedring eller flere enkelte forbedringer. Arbejdet skal dog være udført inden for en periode på 2 år. Forbedringen behøver således ikke at være udført umiddelbart inden genudlejningen. Også forbedringer, som allerede er udført ved lovens ikrafttræden, vil kunne bevirke, at der kan aftales en leje, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, hvis betingelserne om den væsentligt øgede brugsværdi og forbedringsudgiftens størrelse er opfyldt. Der kan være tale både om forbedringer, som er fælles for hele ejendommen, og om individuelle forbedringer, men det er en betingelse, at der ikke er tale om forbedringer, som er omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse. Ved fælles forbedringer er det kun den del af forbedringen, som vedrører det pågældende lejemål, der kan medregnes i ovennævnte beløb.

I sammenhæng med udlejers mulighed for ved genudlejning at aftale en leje svarende til det lejedes værdi foreslås det at indføre en regel, som pålægger udlejeren bevisbyrden for, dels at den pågældende lejlighed er gennemgribende forbedret, dels at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der er med reglen om udlejers bevisbyrde ikke tilsigtet nogen ændring af huslejenævnens behandling af sager om lejens størrelse efter det lejedes værdi, herunder huslejenævnens praksis omkring besigtigelse af sammenligningslejemål.

Til nr. 3

Der er som følge af forslaget § 2, nr. 1, ikke længere behov for den i § 5, stk. 3, gældende særregel om lejens størrelse for indeksfinansierede ejendom-

me og ejendomme, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift. Bestemmelsen foreslås derfor ophævet.

Til nr. 4

Forslaget er en konsekvensændring.

Til nr. 5

Bestemmelsen er omformuleret, da den henviser til § 5, stk. 3, som foreslås ophævet. Der er ingen realitetsændringer. Det vil således sige, at lejen i en indeksfinansieret ejendom fortsat kan overstige det lejedes værdi.

Til nr. 6

I 1994 indgik udlejer- og lejerorganisationer et forlig, som førte til de omfattende lovændringer, der trådte i kraft den 1. juli 1994 og 1. januar 1995. En af disse ændringer var en bemyndigelse til ministeren til efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger at fastsætte nærmere regler om fastsættelse og anvendelse af normtal for de driftsudgifter, som indgår i den omkostningsbestemte leje.

Ministeriet har haft kontakt med repræsentanter for Lejernes Landsorganisation, Udlejerforeningen Danmark og Fællesforeningen af jydsk Grundejerforeninger med henblik på, at parterne kunne gøre sig bekendt med hinandens synspunkter vedr. normtallene.

Der viste sig at være stor uenighed mellem parterne om normtallenes indførelse og administration. Det vurderes, at denne uenighed næppe kan overvindes ad forhandlingens vej, sådan som det var forudsat i forbindelse med lejelovforhandlingerne i 1994.

På denne baggrund – sammenholdt med det forhold, at normtallene i givet fald tidligst vil kunne få virkning fra den 1. januar 1997, hvor der vil foreligge forslag fra Lejelovskommissionen til nye huslejesystemer – foreslås det at ophæve bemyndigelsen.

Til nr. 7

Der er som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1, tale om en præcisering af, at en sammenlægning af lejligheder i relation til lejefastsættelsen betragtes som en forbedring. Der henvises til disse bemærkninger.

Til nr. 8

Den foreslåede godkendelsesordning svarer i princippet til den, der samtidig foreslås indført i lejeloven, jf. den i lovforslagets § 1, nr. 2, foreslåede ord-

ning. Der henvises til bemærkningerne hertil for så vidt angår forhold, der er fælles for de to ordninger.

Da der er tale om et nyt lejemål, vil lejen skulle fastsættes efter boligreguleringslovens § 5. Da der endvidere er tale om et lejemål, som er ombygget, inden der sker udlejning, foreslås, at lejen fastsættes efter reglerne om forbedrede lejemål i § 5, stk. 1 eller 2, jf. forslaget § 2, nr. 1 og 2. Hvis det således forventes, at ombygningen mindst vil medføre udgifter på enten 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 170.000 kr., vil lejen skulle fastsættes efter § 5, stk. 2, det vil sige til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det skal bemærkes, at det ved anvendelse af bestemmelsen må forudsættes, at det nyindrettede lejemål adskiller sig fra de øvrige lejemål i ejendommen i en sådan grad, at lejemålet ikke er sammenligneligt med ejendommens øvrige lejligheder, f.eks. på grund af lejlighedens planløsning, kvalitet og udstyr. Lejeren vil derfor som udgangspunkt være afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, og få lejen nedsat.

Klage over den af huslejenævnet truffene afgørelse i forbindelse med en sag om forhåndsgodkendelse kan af udlejeren såvel som af lejerne indbringes for boligretten efter de gældende regler om indbringelse af huslejenævnsafgørelser for boligretten (i København for ankenævnet).

Til nr. 9

Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet,

udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det foreslås præciseret, at lejen ikke *væsentligt* må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis.

#### Til § 3

Det foreslås, at lovændringen skal træde i kraft den 1. juli 1996.

For at skabe en klar retsstilling for lejere i lejeforhold indgået før lovens ikrafttræden foreslås det udtrykkeligt fastsat, at de nye regler om lejefastsættelse i boligreguleringslovens § 5 kun vil finde anvendelse på lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden. Hvis lejere i eksisterende lejeforhold ønsker at anfægte den aftalte leje, må aftalen således bedømmes efter de nugældende regler.

#### Til § 4

Der foreslås indført en revisionsbestemmelse for så vidt angår ændringerne af boligreguleringslovens § 5. Der vil herefter skulle fremsættes forslag til revision af disse bestemmelser i folketingsåret 1997-98.



## Bilag 1

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

## § 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 711 af 29. august 1995, som ændret ved lov nr. 1065 af 20. december 1995 og lov nr. 1066 af 20. december 1995, foretages følgende ændringer:

1. I § 59 a, stk. 1, indsættes efter »forbedringer,«: »herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder,«.

§ 59 a. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

Stk. 2. Samtidig med indbringelsen efter stk. 1, skal udlejer til lejere, der berøres af forbedringsarbejdet, fremsende oplysning om forbedringsarbejdets art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

Stk. 3. Såfremt der til en lejeforhøjelse er givet forhåndsgodkendelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejeforhøjelsen, uanset bestemmelsen i § 59, stk. 5, 3. pkt., indbringe sagen for det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn inden 6 uger efter udløbet af lejefristen i § 59, stk. 5, 1. pkt. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte lejeforhøjelse, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Sager indbragt af udlejer i henhold til stk. 1, og 3, behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel IX i lov om byfornyelse og boligforbedring fastsatte regler.

2. Efter § 59 b indsættes:

»§ 59 c. Inden udlejer iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer det i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring nedsatte byfornyelsesnævn på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal i den forbindelse give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje.

Stk. 2. For de lejemål, som byfornyelsesnævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.

Stk. 3. Såfremt byfornyelsesnævnet har givet forhåndsgodkendelse vedrørende lejens størrelse efter stk. 1, skal udlejer, hvis lejer fremsætter indsigelse mod lejens størrelse, indbringe sagen for nævnet inden 6 uger efter lejerens indsigelse. Byfornyelsesnævnet kan kun ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, såfremt der er tale om ændrede forhold.

Stk. 4. Sager indbragt af udlejer i henhold til denne bestemmelse behandles af byfornyelsesnævnet efter de i kapitel IX i lov om byfornyelse og boligforbedring fastsatte regler.«.

## § 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995, som ændret ved lov nr. 1064 af 20. december 1995, lov nr. 1066 af 20. december 1995, lov nr. 1069 af 20. december 1995 og lov nr. 1082 af 20. december 1995, foretages følgende ændringer:

## 1. I § 5 indsættes som stk. 1:

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

Stk. 1-3 bliver herefter stk. 2-4.

## 2. § 5, stk. 1, som bliver stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse. Det påhviler udlejeren at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.«.

## 3. § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, ophæves.

## 4. I § 5, stk. 5, ændres »stk. 1-2« til: »stk. 1-3«.

§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 2. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 5, stk. 3, § 15 a, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

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

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

Stk. 3. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen ved lejeaftalens indgåelse uanset stk. 1 fastsættes til et beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. §

9, stk. 3. Det samme gælder uanset ejendommens finansiering ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

*Stk. 4.* Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejereren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

*Stk. 5.* Reglen i stk. 4 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidigt er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-2.

#### 5. § 7, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 3, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.«

§ 7. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

*Stk. 2.* Bortset fra byggeri som nævnt i § 5, stk. 3, kan lejeforhøjelse dog ikke kræves, dersom lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

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

#### 6. § 8, stk. 5, ophæves.

Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

§ 8. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er

rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov.

*Stk. 2.* Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje optages ikke på budgettet.

*Stk. 3.* Beboerrerepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrerepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrerepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbudet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

*Stk. 4.* Stk. 3 gælder ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

*Stk. 5.* Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om fastsættelse og anvendelse af normtal for de i stk. 1 nævnte driftsudgifter.

*Stk. 6.* I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

#### 7. I § 25 a, stk. 2, indsættes efter »forbedringer,«: »herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder,«.

§ 25 a. Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 2, eller sag herom er under behandling.

*Stk. 2.* Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidli-

gere er truffet efter stk. 1, eller sag herom er under behandling, på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse. § 23, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 3.* Samtidig med indbringelsen efter stk. 2 skal udlejeren til de berørte lejere fremsende oplysning om forbedringsarbejds art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse.

#### 8. Efter § 25 b indsættes:

»§ 25 c. Inden udlejerens iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejerens forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje. Lejen fastsættes på baggrund af de forventede udgifter efter reglerne om lejefastsættelse for forbedrede lejemål i § 5, stk. 1, eller stk. 2.

*Stk. 2.* For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.«.

9. I § 29 c, 2. pkt., indsættes efter »ikke«: »væsentligt«.

§ 29 c. For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeklån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7.

#### § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. juli 1996.

*Stk. 2.* § 2, nr. 1-4, har virkning for lejeaftaler, som indgås den 1. juli 1996 eller senere.

#### § 4

Forslag til revision af denne lovs § 2, nr. 1-4, fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98.

## Folketingets forhandlinger vedrørende lov om leje

*Folketingsåret 1978-79:*

Sp. 5476, 6787, 11237, 11587.  
A 2401, B 1009, C 481.  
Loven stadfæstet 8. juni 1979.  
(Lovtidende nr. 237).

*Folketingsåret 1981-82:*

Sp. 63, 710.  
A 53.

*Folketingsåret 1981-82 (2. samling):*

Sp. 373, 641, 5554, 5653.  
A 919, B 295, C 205.  
Loven stadfæstet 28. april 1982.  
(Lovtidende nr. 170).  
A 5169, B 1709, C 793.  
Loven stadfæstet 9. juni 1982.  
(Lovtidende nr. 296).

*Folketingsåret 1982-83:*

Sp. 1570, 1734, 3248, 3753.  
A 1181, B 783, C 175.  
Loven stadfæstet 22. december 1982.  
(Lovtidende nr. 706).

*Folketingsåret 1983-84:*

Sp. 74, 465, 2796, 3318.  
A 145, B 121 og 185, C 149.  
Loven stadfæstet 21. december 1983.  
(Lovtidende nr. 609).

*Folketingsåret 1983-84 (2. samling):*

Sp. 933, 1524, 44321, 4824.  
A 1505, B 311, C 173.  
Loven stadfæstet 9. maj 1984.  
(Lovtidende nr. 194).  
Sp. 3104, 3610.  
A 3499.

*Folketingsåret 1984-85:*

Sp. 374, 883, 3606, 3895.  
A 617, B 189, C 105.  
Loven stadfæstet 19. december 1984.  
(Lovtidende nr. 618).

Sp. 1860, 29990.  
A 1341.  
Sp. 1861, 2991.  
A 1365.

*Folketingsåret 1985-86:*

Sp. 5475.  
Sp. 6920, 7341, 11007, 12260.  
Loven stadfæstet 4. juni 1986.  
(Lovtidende nr. 300).

*Folketingsåret 1986-87:*

Sp. 822, 1292, 3195, 3309.  
Loven stadfæstet 3. december 1986.  
(Lovtidende nr. 797).  
Sp. 1152, 12011, 12640, 12877.  
Loven stadfæstet 10. juni 1987.  
(Lovtidende nr. 376).

*Folketingsåret 1987-88:*

Sp. 5282, 36633, 6465, 9484.  
B 619.  
Sp. 6896, 9070.  
A 4341.  
Sp. 7593, 9088.  
A 4505.  
Sp. 9741.  
A 5237.

*Folketingsåret 1988-89:*

Sp. 98, 397, 3588, 4323.  
A 541, B 325 og 533, C 403.  
Loven stadfæstet 21. december 1988.  
(Lovtidende nr. 828).  
Sp. 98, 1200, 3575, 4323.  
A 557, B 327 og 537, C 405.  
Loven stadfæstet 21. december 1988.  
(Lovtidende nr. 831).  
Sp. 6248, 7269, 10161, 10948.  
A 4814, B 1441 og 2239, C 1175.  
Loven stadfæstet 7. juni 1989.  
(Lovtidende nr. 365).  
Sp. 10986.  
A 5905.

*Folketingsåret 1989-90:*

Sp. 4784, 5457.  
 Lovforslaget ikke vedtaget.  
 Sp. 72, 400, 5465, 5892.  
 A 429, B 527.  
 Loven stadfæstet 7. marts 1990.  
 (Lovtidende nr. 138).

*Folketingsåret 1990-91:*

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.  
 A 1999, B 287.  
 Loven stadfæstet 16. april 1991.  
 (Lovtidende nr. 234).  
 Sp. 6096, 6398, 6790, 7246.  
 A 6411, B 1465, C 1687.  
 Loven stadfæstet 6. juni 1991.  
 (Lovtidende nr. 378).

*Folketingsåret 1991-92:*

Sp. 777, 1381, 4140, 4568.  
 A 1225, B 141, C 181.  
 Loven stadfæstet 27. december 1991.  
 (Lovtidende nr. 931).  
 Sp. 3423, 4279, 4799.  
 A 2575.  
 Loven stadfæstet 27. december 1991.  
 (Lovtidende nr. 934).  
 Sp. 9623, 10046, 10304.  
 A 6633.  
 Loven stadfæstet 20. maj 1992.  
 (Lovtidende nr. 380).  
 Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.  
 A 6721, B 2575, C 1349.  
 Loven stadfæstet 24. juni 1992.  
 (Lovtidende nr. 475).

*Folketingsåret 1992-93:*

Sp. 3185, 3448, 3816, 4153.  
 Loven stadfæstet 23. december 1992.  
 (Lovtidende nr. 1048).  
 Sp. 7016, 7573, 8629, 9020.  
 A 8003, B 1171, C 1165.  
 Loven stadfæstet 6. maj 1993.  
 (Lovtidende nr. 254).

*Folketingsåret 1993-94:*

Sp. 539, 764, 4176, 4377.  
 A 385, B 401, C 423.  
 Loven stadfæstet 22. december 1993.  
 (Lovtidende nr. 1070).  
 Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.

A 1009, B 277, C 135.  
 Loven stadfæstet 22. december 1993.  
 (Lovtidende nr. 1072).  
 Sp. 2281, 3438, 7901, 8321.  
 A 1711, B 629, C 639.  
 Loven stadfæstet 6. april 1994.  
 (Lovtidende nr. 221).  
 Sp. 5237, 6213, 7902, 8321.  
 A 6039, B 645, C 641.  
 Loven stadfæstet 6. april 1994.  
 (Lovtidende nr. 222).  
 Sp. 9296, 9490, 11448, 12301.  
 A 8335, B 1507, B 1849, C 1359.  
 Loven stadfæstet 1. juni 1994.  
 (Lovtidende nr. 418).  
 Sp. 8542, 9242, 10916, 11724, 11951.  
 A 7847, B 1271, 1715, 1731, C 1235  
 Loven stadfæstet 1. juni 1994.  
 (Lovtidende nr. 419).

*Folketingsåret 1994-95:*

Sp. 1705, 2184, 3850, 4066.  
 A 1140.  
 Loven stadfæstet 29. marts 1995.  
 (Lovtidende nr. 204).  
 Sp. 2536, 2872, 4698, 4961.  
 A 1912.  
 Loven er stadfæstet 17. maj 1995.  
 (Lovtidende nr. 306).  
 Sp. 3366, 3784, 5952, 6061.  
 A 2174, B 612, C 451.  
 Loven stadfæstet 14. juni 1995.  
 (Lovtidende nr. 360).  
 Sp. 3646, 3942, 5957, 6062.  
 A 2364, B 644, 723, C 459.  
 Loven stadfæstet 14. juni 1995.  
 (Lovtidende nr. 361).  
 Sp. 4749, 5252, 6082, 6216.  
 A 3013, B 670, C 489.  
 Loven stadfæstet 14. juni 1995.  
 (Lovtidende nr. 362).  
 Sp. 4872, 5210, 6294, 6487.  
 A 3438, B 947, 1054, C 532.  
 Loven stadfæstet 14. juni 1995.  
 (Lovtidende nr. 371).

*Folketingsåret 1995-96:*

Sp. 181, 502, 1896, 2238.  
 A 1308.  
 Loven stadfæstet 20. december 1995.  
 (Lovtidende nr. 1065).

Sp. 731, 1099, 1897, 1970.  
A 1752.

Loven stadfæstet 20. december 1995.  
(Lovtidende nr. 1066).

**Bilag 3****Folketingets forhandlinger vedrørende lov om midlertidig regulering af boligforholdene***Folketingsåret 1978-79.*

Sp. 5476, 6787, 11237, 11588.  
Loven stadfæstet 8. juni 1979.  
(Lovtidende nr. 238).

*Folketingsåret 1979-80.*

Sp. 1305, 2308, 2361.  
A 535, B 215, C 93.  
Loven stadfæstet 28. december 1979.  
(Lovtidende nr. 526).

*Folketingsåret 1980-81.*

Sp. 65, 398, 974, 1380.  
A 155, B 47, C 25.  
Loven stadfæstet 5. november 1980.  
(Lovtidende nr. 483).  
Sp. 5480, 6295, 10172, 10326.  
A 3279, B 581, C 481.  
Loven stadfæstet 13. maj 1981.  
(Lovtidende nr. 207).

*Folketingsåret 1981-82 (1. samling):*

Sp. 2257.  
A 1409.

*Folketingsåret 1981-82 (2. samling):*

Sp. 684, 2017.  
A 1443.  
Sp. 8028, 8417, 8813, 9070.  
A 5173, B 1709, C 795.  
Loven stadfæstet 9. juni 1982.  
(Lovtidende nr. 297).

*Folketingsåret 1982-83.*

Sp. 1571, 1734, 3248, 3753.  
A 1207, B 783, C 183.  
Loven stadfæstet 22. december 1982.  
(Lovtidende nr. 707).

*Folketingsåret 1983-84 (1. samling):*

Sp. 74, 465, 2796, 3324.  
A 129, B 121 og 185, C 145.

Loven stadfæstet 21. december 1983.  
(Lovtidende nr. 610).

*Folketingsåret 1983-84 (2. samling):*

Sp. 933, 1524, 4322, 4824.  
A 1513, B 311, C 175.  
Loven stadfæstet 9. maj 1984.  
(Lovtidende nr. 195).  
Sp. 3104, 3610.  
A 3503.

*Folketingsåret 1984-85.*

Sp. 374, 883, 3606, 3895.  
Loven stadfæstet 19. december 1984.  
(Lovtidende nr. 618).

*Folketingsåret 1985-86.*

Sp. 6920, 7342, 11007, 11675.  
Loven stadfæstet 4. juni 1986.  
(Lovtidende nr. 301).

*Folketingsåret 1986-87.*

Sp. 822, 1292, 3195, 3309.  
Loven stadfæstet 3. december 1986.  
(Lovtidende nr. 797).  
Sp. 11652, 12011, 12603, 12877.  
Loven stadfæstet 10. juni 1987.  
(Lovtidende nr. 376).  
Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.  
A 4743, B 2101, C 735.  
Loven stadfæstet 10. juni 1987.  
(Lovtidende nr. 377).

*Folketingsåret 1988-89.*

Sp. 98, 1200, 3575, 4323.  
A 557, B 327 og 537, C 405.  
Loven stadfæstet 21. december 1988.  
(Lovtidende nr. 831).

*Folketingsåret 1989-90.*

Sp. 4787, 5457.  
Lovforslaget ikke vedtaget.



*Folketingsåret 1990-91.*

Sp. 903, 1631, 4076, 4520.  
A 1999, B 287.  
Loven stadfæstet 16. april 1991.  
(Lovtidende nr. 234).  
Sp. 6096, 6398, 6790, 7246.  
A 6411, B 1465, 1687.  
Loven stadfæstet 6. juni 1991.  
(Lovtidende nr. 378).

*Folketingsåret 1991-92.*

Sp. 9623, 10046, 10304.  
A 6633.  
Loven stadfæstet 20. maj 1992.  
(Lovtidende nr. 380).  
Sp. 777, 1381, 4140, 4568.  
A 1225, B 141, C 181.  
Loven stadfæstet 27. december 1991.  
(Lovtidende nr. 931).  
Sp. 9886, 10122, 10447, 10630.  
A 6721, B 2575, C 1349.  
Loven stadfæstet 24. juni 1992.  
(Lovtidende nr. 475).

*Folketingsåret 1992-93.*

Sp. 3432, 3814, 4152.  
Loven stadfæstet 23. december 1992.  
(Lovtidende nr. 1046).  
Sp. 3185, 3448, 3816, 4153.  
Loven stadfæstet 23. december 1992.  
(Lovtidende nr. 1048).  
Sp. 9184, 9779, 11199, 11231.  
A 10231, B 2117, C 1527.  
Loven stadfæstet 30. juni 1993.  
(Lovtidende nr. 443).

*Folketingsåret 1993-94.*

Sp. 539, 764, 4176, 4377.  
A 385, B 401, C 423.

Loven stadfæstet 22. december 1993.  
(Lovtidende nr. 1070).  
Sp. 1263, 2057, 3764, 4149.  
A 1009, B 277, C 135.  
Loven stadfæstet 22. december 1993.  
(Lovtidende nr. 1072).  
Sp. 2281, 3438, 7901.  
A 1711, B 629.  
Sp. 9226, 9490, 11498, 12301.  
A 8335, B 1507, B 1849, C 1359.  
Loven stadfæstet 1. juni 1994.  
(Lovtidende nr. 418).  
Sp. 8542, 9242, 10916, 11724, 11951.  
A 7847, B 1271, 1715, 1731, C 1235.  
Loven stadfæstet 1. juni 1994.  
(Lovtidende nr. 419).

*Folketingsåret 1994-95.*

Sp. 3366, 3784, 5952, 6061.  
A 2174, B 612, C 451.  
Loven stadfæstet 14. juni 1995.  
(Lovtidende nr. 360).  
Sp. 3646, 3942, 5957, 6062.  
A 2364, B 644, 723, C 459.  
Loven stadfæstet 14. juni 1995.  
(Lovtidende nr. 361).

*Folketingsåret 1995-96:*

Sp. 180, 497, 1896, 1970.  
A 1292.  
Loven stadfæstet 20. december 1995.  
(Lovtidende nr. 1064).  
Sp. 1647, 1911, 2130, 2350.  
A 2605.  
Loven stadfæstet 20. december 1995.  
(Lovtidende nr. 1069).  
Sp. 1197, 1526, 1900, 1971.  
A 2213.  
Loven stadfæstet 20. december 1995.  
(Lovtidende nr. 1082).