

skal ansættes til det beløb, der svarer til en passende forrentning af de rimelige opførelsesudgifter. I ældre ejendomme fastsættes afkastningen i forhold til ejendommens værdi. Adgangen til at kræve lejeforhøjelse beror således på, om lejen er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne, og hvad angår afkastningen, der skal indgå i driftsbudgettet, kan denne ikke overstige et beløb, svarende til en procentuel andel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Selv om ejendomsbudgettet udviser behov for lejeforhøjelse efter denne regel, kan kravet om lejeforhøjelse i det konkrete tilfælde ikke forlanges gennemført, hvis lejen efter forhøjelsen vil ligge væsentligt højere end almindeligt gældende leje for tilsvarende lejemål.

I kapitlet foreslås endvidere nedennævnte særlige *lejerbeskyttelsesregler* opretholdt for *lejemål om beboelseslejligheder*.

- a) reglen i § 7 om lejers *adgang til dokumentation* af tidligere gældende leje og lejevilkår og om indestående på vedligeholdelseskontoen,
- b) reglen i § 8 om begrænsning i adgangen til at kræve *forudbetalt leje, depositum m.v.*,
- c) reglen i § 11 om *forbud mod pristalsregulering* af leje,
- d) reglen i § 13 om *forbedringer*, således
at større forbedringsarbejder skal godkendes på forhånd af lejerne, beboerrepræsentationen eller huslejenævnet,
at udlejeren i visse tilfælde skal tilbyde lejerne erstatningsboliger og
at forbedringer kan kræves udskudt, når de ønskes iværksat af en ny ejer,
- e) reglen i § 14, hvorefter lejeren kan kræve spørgsmålet om *lejens rimelighed* bedømt af *huslejenævnet*. Dette foreslås udvidet til også at omfatte lejeforhøjelser, der kræves i medfør af lejeloven (skatter m.v.) samt afregning af varmebidrag.
- f) reglerne i §§ 18-21 om *straf for at kræve for høj leje m.v.*, forbud mod dusør og krav om tilbagebetaling af for meget erlagt leje.