

Det foreslås videre, at lejemål, hvor kontrakten er indgået inden for de seneste 12 måneder, ikke kan indgå i sammenligningsgrundlaget, mens lejemål, hvor lejen er reguleret inden for det sidste år, vil kunne indgå i dette grundlag.

Ved sammenligning med lejemål, som fysisk er repræsentative, men hvor vilkårene f.eks. afståelsesret, uopsigelighed, fremleje, afviger fra det konkrete lejemål, må boligretten foretage en vurdering af, hvilken betydning de ændrede vilkår skal have for lejefastsættelsen.

Det foreslås videre, at den lejeforhøjelse, som udlejer forlanger under henvisning til, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, skal fordeles ligeligt over 4 år. Baggrunden herfor er et ønske om at fordele lejestigningerne over en periode af en sådan længde, at den virksomhed, der drives i det lejede, får mulighed for at tilpasse sig gradvis til det højere lejeniveau.

Endelig foreslås, at udlejer i de første 4 år efter lejeforholdets indgåelse skal være afskåret fra at kræve lejeforhøjelse som følge af, at lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Den foreslåede § 30 har til formål at præcisere, hvilke momenter der skal lægges vægt på, når det skal vurderes, om lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi. Der foreslås ingen ændring af lejerens bevisbyrde i forhold til den gældende lejelovs § 49. Den foreslåede § 30 stiller således ikke – som § 28 overfor udlejer – et skærpet krav til lejer om dokumentation af lejeforskellen ved fremskaffelse af sammenligningslejemål.

Endvidere foreslås, at lejer skal være afskåret fra at kræve lejen ændret under hensyn til det lejedes værdi i det første år efter lejeforholdets indgåelse.

Til §§ 31–33

Bestemmelserne vedrører udlejers adgang til at kræve lejeforhøjelser til dækning af øgede skatter og afgifter og svarer til §§ 50–52 i den gældende lejelov.

Til § 34

Bestemmelsen fastslår – i lighed med den gældende lovs § 53 – at reglerne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi ikke kan fraviges til skade for lejer. Lejer kan således altid med den begrænsning, der er indeholdt i § 30, stk. 1, ved boligretten få prøvet spørgsmålet, om lejen overstiger det lejedes værdi.

Som efter den gældende lejelov vil parterne frit kunne aftale anden regulering af lejen efter f.eks. index eller omsætning. Lejeregulering kan i så fald, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af lejaftalen,

gennemføres såvel efter aftalen herom som efter lovens bestemmelser.

Til kapitel 9

Til § 35

Bestemmelsen fastslår udlejerens ret til at foretage forbedringer i ejendommen, medmindre sådanne foranstaltninger væsentligt vil forringe lejerens muligheder for at benytte det lejede til det forudsatte formål. Reglerne i §§ 23–25 skal iagttages ved forbedringernes udførelse.

Til § 36

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til stk. 1 og 5 i den gældende lejelovs § 58, idet der dog ikke er medtaget særbestemmelser om lejeforhøjelser som følge af de energibesparende foranstaltninger og antenneanlæg, som beboelseslejere har ret til at kræve udført. Hvis sådanne arbejder udføres, kan lejeforhøjelse for andre lejemål end beboelseslejemål kræves som almindelig forbedringsforhøjelse efter § 36, stk. 1 og 2.

Stk. 2 er ændret i forhold til den gældende lejelovs § 58, stk. 2, om lejeforhøjelsens beregning, idet denne bestemmelse ikke tager stilling til, i hvilket omfang såvel afskrivninger som henlæggelser til fornyelser kan indgå i lejeforhøjelsen.

Det foreslås, at det præciseres, at i det omfang en lejeforhøjelse dækker henlæggelser til fornyelser, hvorved genanskaffelse sikres, kan der ikke også samtidig indgå afskrivningsbeløb i forhøjelsen.

En sådan ordning findes rimelig ikke mindst, fordi lejeforhøjelsen er stedsevarende og derfor gyldigt kan opretholdes, selv om låntagning til finansiering af forbedringen er afviklet.

Til § 37

Bestemmelsen svarer til § 59, stk. 1, 2 og 4, i den gældende lejelov.

Til § 38

Bestemmelsen præciserer, at fornyet varsling er unødvendig, når en forbedring ikke er fuldført på tidspunktet for en varslet forhøjelses ikrafttræden.

Til § 39

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 59, stk. 3. For at sikre, at byggeregnskabet kommer frem, og lejen bliver reguleret, foreslås en frist på 6 måneder efter betaling af den første lejeforhøjelse. Overskridelse af fristen fritager lejer for pligt til at