

lovens ikrafttræden (genudlejning), mens der for nybyggeriet, dvs. også eksisterende byggeri, der udlejes første gang efter lovens ikrafttræden, foreslås fuld af-talefrihed.

#### *Økonomiske bemærkninger*

Forslaget har hverken administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige bortset fra, at ændringen af retsafgiftsloven må forventes at ind-bære merindtægter for det offentlige.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

###### *Til nr. 1*

Det foreslås i § 3 at præcisere, at udlejer kun kan varsle lejeforhøjelse med 4 års mellemrum – der til-sigtes således ikke nogen realitetsændring.

###### *Til nr. 2*

Det foreslås, at de arbejder, som en udlejer ved lejeaftalens indgåelse har udført i det lejede efter af-tale med lejer, og den del af lejen, der vedrører disse foranstaltninger, skal holdes uden for vurderingen af lejen og det lejedes værdi.

Baggrunden for forslaget er, at det ikke er rimeligt, at udlejer kan blive mødt med krav om lejenedsæt-telse, uden at der tages hensyn til de udgifter til sær-indretninger, ombygning m.v., som lejers ønsker har påført udlejer ved lejemålets start. Der kan være tale om bekostelige foranstaltninger, hvorved der tages hensyn til lejers helt specifikke behov, og som udle-ger naturligvis skal være sikker på at kunne få dæk-ket gennem lejen, som jo aftales netop på baggrund af eller under forudsætning af, at de pågældende ar-bejder er udført.

Udformingen af bestemmelsen svarer til de gæl-dende bestemmelser om henholdsvis forbedringer, som lejer har udført for egen regning med udlejers tilladelse, og lejeforhøjelser og forbedringer efter bl.a. byfornyelseslovens § 60.

###### *Til nr. 3*

I det nye stk. 3 i § 3 foreslås, at domstolene ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi skal tage hensyn til visse omstændigheder ud over dem, der allerede fremgår af den gældende § 3, stk. 3. Hensig-ten hermed er at få en så præcis og retfærdig lejefast-sættelse som muligt. Det foreslås således, at der skal tages højde for, om lejer har betalt et vederlag til udlejer, også kaldet »nøglepenge«, for at komme ind i lejemålet (dvs. beløb, som lejer erklærer til udle-

jerer for at få lejemålet og ikke betaling for selve forretningen).

Endvidere foreslås, at retten i tilfælde, hvor lejer er den tidligere ejer og bruger af ejendommen (så-kaldt »sale and lease back«), og hvor købsprisen og lejens størrelse og regulering efter aftalen og for-handlingerne afhænger af hinanden, skal tage hen-syn hertil ved krav om ændret regulering af lejen ef-terfølgende i forhold til det oprindeligt aftalte. Det foreslås, at dette hensyn skal indgå i vurderingen bå-de ved krav om lejeforhøjelse og -nedsættelse, jf. for-slagets § 1, nr. 7.

###### *Til nr. 4*

Det foreslås at udelade bestemmelsen om, at udle-jerer – når han varsler lejeforhøjelse efter reglerne om det lejedes værdi – kun kan sammenligne den leje, han ønsker forhøjet, med lejen i lejemål, der er indgået mindst 12 måneder før lejeforhøjelsens ikrafttræden. Det har, siden reglen blev indført pr. 1. januar 1989, vist sig, at markedet har ændret sig, og det skønnes hensigtsmæssigt, at der ikke opstilles begrænsninger med hensyn til det sammenlignings-grundlag, som retten skal træffe afgørelse ud fra. Med forslaget forhindres således fastlåsning på et ni-veau, som måske er urealistisk.

Endvidere foreslås præciseret, at sammenlignings-grundlaget i de lejemål, der sammenlignes, skal være ensartet. Efter den gældende bestemmelse skal leje-målenes vilkår være sammenlignelige. Denne del af bestemmelsen foreslås tydeliggjort, således at det udtrykkeligt fremgår af loven, at der bl.a. skal tages hensyn til eventuel afståelses- og genindtrædelsesret for lejer og til eventuelle udgifter, der betales sær-skilt til udlejer ved siden af »grundlejen«. Betaling af f.eks. skatter og afgifter og andre drifts- eller servi-ceudgifter kan således i nogle lejeaftaler være udskilt fra lejen, mens disse udgifter i andre lejeaftaler er indeholdt i lejebeløbet. Ændringsforslaget betyder ikke, at disse udgifter kan opkræves ud over det leje-des værdi.

###### *Til nr. 5*

Det foreslås i § 3, stk. 4, der nu bliver stk. 5, at alle lejeforhøjelser skal fordeles over 4 år, medens det efter den gældende lov kun er forhøjelser på over 20%, der skal fordeles. Ved den foreslåede bestem-melse får lejer en bedre mulighed for gradvist at ind-rette sig på den nye højere leje.

###### *Til nr. 6*

Ændringen er redaktionel.