

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. m² 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 sammen slutninger 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-