

Til lovforslag nr. L 267 B. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 31. maj 1996\*)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.)

### § 1

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 og 2 bliver herefter stk. 2 og 3.

#### 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 pri-

vat 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*, 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 indeksslån 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