

nr. 877 af 3. oktober 1996 til erstatning af den fra juni måned. I november måned vedtoges lov nr. 989 af 26. november 1996, hvorefter tilpasningsprocenten for 1997 ændredes i forhold til den i oktober måned bekendtgjorte sats.

Ifølge § 6, stk. 4, i lov om en satsreguleringsprocent, er tilpasningsprocenten for 1997 på -0,7 pct. I 1997 og senere år anvendes ved regulering med denne procent beløbsstørrelser, reguleringstal m.v. for 1996 svarende til en tilpasningsprocent for 1996 på 0,0.

Set i forhold til juni måned blev tilpasningsprocenten ved bekendtgørelse nr. 877 af 3. oktober 1996 sat op fra -0,7 pct. til -0,5 pct. Ved regulering med denne procent skulle imidlertid korrigeres for den ukorrekte tilpasningsprocent for 1996, idet der herved skal lægges en tilpasningsprocent på 0,0 pct. – i stedet for 0,7 pct. som oprindeligt udmeldt – til grund. Med lovændringen fastsattes tilpasningsprocenten til det samme som ved bekendtgørelse nr. 524 af 14. juni 1996, det vil sige til -0,7, men ved regulering med denne procent skulle der ligesom ovenfor nævnt ske en korrektion for den ukorrekte tilpasningsprocent for 1996.

Med nærværende lovforslag præciseres det, at udlejere, som har varslet og opkrævet lejeforhøjelse for 1997 baseret på en regulering af lejen efter juni- eller oktoberbekendtgørelserne, skal omberegne lejen i overensstemmelse med den senest bekendtgjorte tilpasningsprocent for det pågældende år, hvilket ved denne lovs fremsættelse er tilpasningsprocenten som fastsat i lov nr. 989 af 26. november 1996.

Da der er tale om at nedsætte lejen, skal ændringen ikke varsles. Lejen nedreguleres for fremtiden, og den for meget betalte leje for perioden indtil leje-reguleringen skal tilbagebetales til lejeren.

Det må antages, at dette ikke giver anledning til problemer i de tilfælde, hvor den senere sats – som i 1997 – bliver lavere end den først udmeldte, idet der er tale om en lejenedsættelse, som ikke skal varsles.

Der kan imidlertid opstå problemer, hvis den senest udmeldte procent er højere, end en tidligere udmeldt. Udlejer har da varslet for lavt, og skal varsle på ny med 3 måneders varsel, for at kunne opkræve den lovlige leje. Dette kunne medføre, at udlejer først et stykke ind i et nyt år kan opkræve den fulde leje. For at undgå at udlejer herved påføres et tab, foreslås det, at udlejer sammen med lejeforhøjelsen, som følger af den ændrede regulering, kan opkræve den manglende regulering for perioden fra forhøjelsens ikrafttræden og tilbage til årets start.

Forslaget indebærer således, at udlejere i tilfælde af flere på hinanden følgende udmeldinger af tilpasningsprocenten – med forsinkelse af udmeldingen

som følge – kan opkræve den del af lejeforhøjelsen, som ligger forud for den varslede forhøjelsens ikrafttræden, med tilbagevirkende kraft.

Det er op til udlejer at beslutte om denne del af forhøjelsen skal opkræves som et éngangsbeløb eller skal indregnes i lejeforhøjelsen for den resterende del af året eller på anden måde.

Bestemmelsens stk. 2, som svarer til gældende lejelovs § 120, er alene ændret redaktionelt. Bestemmelsen finder anvendelse, når der ikke inden den 11. september er bekendtgjort en tilpasningsprocent for det følgende finansår.

Bestemmelsen foreslås opretholdt uanset forslaget om adgang til opkrævning af reguleringsbeløb med tilbagevirkende kraft, idet der fortsat vil kunne være behov for denne undtagelsesregel i det tilfælde, at der ikke inden den 11. september er udmeldt en tilpasningsprocent, og udlejer ikke ønsker at afvente den endelige udmelding af tilpasningsprocenten.

## Til § 2

### Til nr. 1

Ændringen er af redaktionel karakter, jf. det i de almindelige bemærkninger under II anførte.

### Til nr. 2

En række beløb og beløbsgrænser i lejelovgivningens reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår. Tilpasningsprocenten bekendtgøres hvert år af Finansministeriet. I efteråret 1996 har Finansministeriet erfaret, at den tilpasningsprocent, der blev udmeldt for 1996 har været 0,7 pct. for høj, hvorved visse beløb, som indgår i lejebetalingen, har været reguleret til for høje beløb. Nogle lejere har således i 1996 betalt en højere leje, end de skulle have gjort, hvis beløbene var blevet reguleret med den korrekte sats. De beløb, det drejer sig om, er hensættelser til vedligeholdelse og afkastet. Finansministeriet har ikke bekendtgjort en ændret reguleringsprocent for 1996.

For at kompensere for det tab, lejerne har haft som følge heraf, foreslås det som en éngangsforanstaltning, at hensættelsesbeløbene vedrørende § 18 b-kontoen i 1998 nedsættes med 1 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I forbindelse med beregning af lejen for 1998 foretager udlejerne en regulering af afsætningsbeløbet som angivet i lovens § 18 b. Herefter nedsættes afsætningsbeløbet vedrørende § 18 b-kontoen med 1 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Det er det herved fremkomne beløb, som for dette år skal indsættes på konto i Grundejernes Investeringsfond.