

§ 50, stk. 2 og 4, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* Har udlejer udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter § 27 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse.

**12. I § 61, stk. 1, 5. pkt., indsættes efter »lov om privat byfornyelse«: »og aftalt boligforbedring efter kapitel 5 i lov om byfornyelse«.**

**§ 61.** Af sine renteindtægter kan fonden foretage kapitalindskud i godkendte sanerings- og byfornylsesselskaber samt yde tilskud til fornyelse af ældre bydele, herunder til fællesindkøb eller fælles fremstilling af elementer eller inventar med henblik på modernisering af ældre boliger. Fondens kan tillige yde tilskud til initiativer og projekter, herunder forskning, inden for bykologi, byplanlægning, byfornyelse eller boligforbedring og istandsættelse af den ældre boligmasse. Fondens kan endvidere inden for en årlig ramme på 3 mio. kr. yde tilskud til oplysning, kurser og informationsvirksomhed for ejere og lejere. Tilskud ydes efter retningslinier fastsat af fondens bestyrelse. Fondens kan herudover inden for en samlet årlig beløbsramme, der fastsættes efter forhandling mellem Grundejernes Investeringsfond og boligministeren, finansiere en konsulent- og oplysningstjeneste med henblik på at øge indsatsen for privat byfornyelse efter lov om privat byfornyelse. Boligministeren fastsætter de nærmere retningslinier for konsulent- og oplysningstjenestens virksomhed. Størrelsen af det årlige tilskud kan højst andrage 10 pct. af fondens renteindtægter for det pågældende år.

*Stk. 2.* Uanset bestemmelsen i stk. 1, sidste pkt., kan fonden yde tilskud som nævnt i § 66, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.

#### § 4

I lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995, som ændret ved § 21 i lov nr. 485 af 12. juni 1996, foretages følgende ændringer:

**1. I § 3, stk. 2, indsættes efter nr. 3 som nyt nummer:**

»4) Lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse.«.

Nr. 4 bliver herefter nr. 5.

**2. I § 3, stk. 4, indsættes som 4. pkt.:**

»Endvidere ses der bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.«.

**§ 3.** Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejer forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trædt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

*Stk. 2.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.
- 3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejer har ladet udføre efter aftale med lejeren.

*Stk. 3.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi tages der hensyn til vederlag, som lejeren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejer for at overtage lejemålet. Har lejeren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

*Stk. 4.* Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejer dokumentere, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og