

vet om forhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt. Bestemmelserne i § 82, stk. 4, 5 og 6, finder tilsvarende anvendelse.

§ 84. Bortfalder eller nedsættes udlejerens udgifter til fællesantenneanlæg m.v., skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende nedsættelse af lejerens antennebidrag.

§ 85. Bestemmelsen i § 79, stk. 1, 2. pkt., kan kun fraviges i lejeaftaler, der vedrører lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 79, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2-6, og i §§ 80-84 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 12

Lejefastsættelse og ændring af lejevilkår

§ 86. Lejen må ikke, hverken ved lejemålets indgåelse eller i lejeperioden, fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 87, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 88. For lejemål, som efter 1973 er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse i overensstemmelse med § 108.

Stk. 2. Lejen må ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. stk. 3.

Stk. 3. Det lejedes værdi fastsættes ud fra en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Der skal fortrinsvis ske sammenligning med lejemål beliggende i ejendomme med omkostningsbestemt lejefastsættelse. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er forbedret efter lov om privat byfornyelse, samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Der ses ligeledes 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 by- og boligministeren har tilladt, at be-

stemmelserne 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. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

Stk. 4. Leje eller lejevilkår må ikke efter en samlet bedømmelse være mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

§ 87. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring, i det omfang det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse m.v. efter §§ 27, 30 og 31.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

§ 88. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der er taget i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der svarer til ydelsen på et sædvanligt 30-årigt realkreditlån optaget til finansiering af ejendommens opførelse.

Stk. 3. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastet på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Stk. 4. Til det beregnede afkast kan udlejeren for 1995 og fremover lægge et beløb svarende til $\frac{1}{3}$ af det beløb, der henlagdes, eller lovligt kunne være henlagt, for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer ved udgangen af 1994. Beløbet reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode, sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.