

omkostningsbestemt leje. Lovændringen må imidlertid udformes på en sådan måde, at de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme, og princippet om, at der skal gælde en særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, fastholdes derfor.

Det foreslås herefter præciseret, at den aftalte leje ikke må overstige den omkostningsbestemte leje for så vidt angår lejemål, som ikke er forbedret.

For lejemål, som er forbedret, men ikke gennemgribende forbedret, foreslås, at der skal kunne lægges en beregnet forbedringsforhøjelse til den omkostningsbestemte leje. Forhøjelsen skal beregnes efter de regler, som gælder for den pågældende type forbedring.

For lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås, at der fortsat skal kunne aftales en leje, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, idet det defineres i loven, hvornår der er tale om en gennemgribende forbedring.

Ovenstående ændringer får ingen betydning for allerede indgåede lejeaftaler. Der henvises til bemærkningerne til § 3.

Der lægges med lovforslagets regler om lejefastsættelse vægt på, at man ikke foregriber det arbejde, som foregår i Lejelovskommissionen.

Kommissionen afslutter sit arbejde med udgangen af 1996, hvorefter det må forventes, at der efter en nærmere analyse og vurdering af kommissionens forslag vil blive fremsat lovforslag om en ny lejelovgivning.

I § 4 foreslås, at der i folketingsåret 1997-98 fremsættes forslag til revision af ovenstående regler om lejefastsættelse.

Ad 2. Efter ønske fra Københavns Kommune foreslås indført en ordning, hvorefter udlejere i forbindelse med planlagte arbejder i form af sammenlægning af lejligheder eller indretning af lejligheder i en hidtil uudnyttet tagetage kan indhente forhåndsgodkendelse i huslejenævnet af lejeforhøjelsens eller lejes størrelse efter arbejderens udførelse.

I uregulerede kommuner indhentes forhåndsgodkendelsen i byfornyelsesnævnet.

Såvel udlejer som lejer vil kunne indbringe nævnenes forhåndsgodkendelser for boligretten. Nævnenes afgørelser kan således ændres, men udlejer er stadig sikret derved, at udlejer har mulighed for at kende de økonomiske betingelser, før arbejderne påbegyndes.

Når arbejderne er udført, vil huslejenævnet eller byfornyelsesnævnet være bundet af den tidligere godkendelse af lejeforhøjelsen eller lejen, såfremt både arbejderne og lejefastsættelsen er i overens-

stemmelse med det grundlag, som forhåndsgodkendelsen er givet på.

Ad 3. Det foreslås at ophæve den i boligreguleringslovens § 8, stk. 5, gældende bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte normtal for de driftsudgifter, som indgår i den omkostningsbestemte leje.

Ad 4. Det foreslås præciseret, at lejen i en småejendom ikke *væsentligt* må overstige den leje, som betales for tilsvarende lejemål beliggende i ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

#### *Økonomiske og erhvervsøkonomiske konsekvenser*

Forslaget skønnes kun at have økonomiske konsekvenser som følge af forslaget om ændring af lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål, beliggende i regulerede kommuner.

Ifølge forslaget kan en udlejer, der i en to-årig periode har gennemført væsentlige forbedringer af et lejemål, i forbindelse med genudlejning af lejemålet fastsætte en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Ved en gennemgribende forbedring forstås en forbedring, hvor den samlede forbedringsudgift i en to-årig periode overstiger enten 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 170.000 kr. i alt. Forbedringen skal på genudlejningstidspunktet medføre en forøgelse af det lejedes værdi.

Der findes ingen statistisk opgørelse over omfanget og fordelingen af forbedringsarbejder i den private udlejningssektor. Vurderingen af de økonomiske konsekvenser af forslaget er derfor forbundet med en meget betydelig usikkerhed.

På baggrund af dels et skøn over den samlede forbedrings- og vedligeholdelsesaktivitet, som SBI har foretaget i 1993, og en sammenligning mellem de gennemsnitlige moderniseringsforhøjelser i henholdsvis 1988 og 1993, der fremgår af Boligministeriets undersøgelser af budgetlejen i private udlejnings-ejendomme, vurderes det, at der investeres omkring 1,5 mia. kr. pr. år i forbedringsarbejder i den private udlejningssektor. Med et gennemsnitligt fradrag på 1/3 for sparet vedligeholdelse skønnes den årlige forbedringsinvestering, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse at udgøre i størrelsesordenen 1 mia. kr. Skønnet er som nævnt forbundet med en betydelig usikkerhed.

Med det nuværende renteniveau vil disse investeringer efter de gældende regler i lejelovens § 58 medføre samlede lejestigninger på godt 100 mill. kr. pr. år. Disse stigninger vil således finde sted under alle omstændigheder. Den isolerede effekt af lovforslaget er således, at det fastholder udlejers ret til i for-