

**LBKG 2015-07-01 nr 810****Boligreguleringsloven****§ 9**

Som senest ændret ved: **L 2015 310 § 2 stk. 1 nr. 7**

**I kraft: 2015-07-01**

(92) 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. (93) I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

<i>Ibrugtagelsesår</i>	<i>Pct.</i>
1964	8
1965-69	10
1970-73	12
efter 1973	14

Stk. 3. (94) I stedet for afkastning efter stk. 1 og 2 kan udlejeren for ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån som afkastning beregne den rente, udlejeren løbende betaler på indeksslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 pct. af den indekserede hovedstol. Udlejeren kan endvidere beregne en forrentning på 4 pct. af den resterende anskaffelsessum efter fradrag af lejerindskud. Det beløb, der er beregnet efter 2. pkt., reguleres med samme procentsats, hvormed hovedstolen på indeksslånet reguleres.

Stk. 4. For ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, kan beregnes samme beløb i afkastning som beregnet efter stk. 3 for en tilsvarende ejendom finansieret med størst muligt indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån.

Stk. 5. Er der i perioden 1. januar 1964 - 1. april 1973 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningen beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 2, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. (95) Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. alm. vurdering, beregnes afkastningen på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering.

Stk. 7. Til det beregnede afkast kan udlejeren lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, stk. 7, som affattet ved [lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010](#). (96) Beløbet reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. (97)

## Virkningsnoter

Lov nr. 310 af 30. marts 2015 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen), hvis § 2 ændrer i § 4, stk. 4, ændrer i § 4, stk. 5, 1.pkt., ændrer i § 5, stk. 4, 3. pkt., ændrer i § 5, stk. 4, 5. pkt., ophæver § 6, ændrer i § 8, stk. 1, 2. pkt., nyaffatter § 9, stk. 7, indsætter § 9 a, ændrer i § 12, stk. 1, 3. pkt., ændrer i § 13, stk. 1, 3. pkt., nyaffatter § 13, stk. 2, nyaffatter § 13, stk. 3, 1. pkt., ophæver § 13, stk. 3, 2-3. pkt., ændrer i § 13, stk. 4, nyaffatter § 15, stk. 3, nyaffatter § 15 a, ændrer i § 16, stk. 1, 2. pkt., nyaffatter § 18, stk. 1, nyaffatter § 18, stk. 3, ophæver § 18, stk. 4-5, indsætter § 18 a, nyaffatter § 18 b, stk. 1, ændrer i § 18 b, stk. 7, 2. pkt., ophæver § 18 d, ophæver § 20, stk. 1-2, ophæver § 21, nyaffatter § 22, indsætter § 22 a, stk. 3, 2. pkt., ophæver § 22 c, ændrer i § 24, stk. 1, 1. pkt., ændrer i § 25 a, stk. 1, ophæver § 25 a, stk. 2, ophæver § 25 a, stk. 4, ophæver §§ 25 b-25 f, ændrer i § 27, stk. 5, 4. pkt., indsætter § 36, stk. 3, 3. pkt., nyaffatter § 39, stk. 1, indsætter § 39, stk. 2, ændrer i § 42, stk. 1, 1. pkt., ændrer i § 60, stk. 1, 1. pkt., og ændrer i § 61, stk. 1, 1., 3. og 8. pkt., indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

### § 5

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2015---

Stk. 2-9. ---.

Stk. 10. § 2, nr. 21, får virkning efter udløbet af aftaler indgået efter § 18 d i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. [lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010](#).

## Karnovs noter

**92)** Stk. 1 finder anvendelse på alle ejendomme, der er taget i brug inden udgangen af 1963. For ejendomme taget i brug efter dette tidspunkt kan udlejeren vælge i stedet at beregne afkastet efter stk. 2.

For alle ejendomme omfattet af stk. 1 danner 15. alm. vurdering grundlaget for beregningen af kapitalafkastet.

Senere *forhøjelser* af ejendomsværdien er som alt overvejende hovedregel ganske uden betydning. Om mulige

undtagelser se **K & B II** 55. Ved afgørelserne [U 1978 251 Ø](#), [GD 1978 12](#), [GD 1978 13](#) og [GD 1981 14](#) blev det fastslået, at der savnedes hjemmel for at beregne afkastningen med udgangspunkt i andet end 15. alm. vurdering.

Ved et senere fald i ejendommens værdi, f.eks. som følge af nedrivning af baghuse i forbindelse med sanering, kan meget tale for at foretage en forholdsmæssig reduktion af 15. alm. vurdering, se til illustration [GD 1981 18](#) og **K & B Tillæg** 190 f., men smh. [U 1991 308 H](#) (udlejningsejendom med forhus på 27 lejligheder og baghus på 28

lejligheder i 1973 (ved 15. alm. vurdering) værdiansat til 1,5 mill. kr. Baghuset blev i 1983 nedrevet uden erstatning og ejendommen blev i 1984 vurderet til 1,3 mill. kr. Ikke hjemmel til at nedsætte kapitalafkastet). - Smlg. [U 2005 412 V](#) (og i [T:BB 2005 79](#)) (lejen fastsat på grundlag af et skyggebudget, da der ikke fandtes sammenlignelige lejemål i kommunen, jf. § 29 c, 4. pkt.; efter § 9 kan alene ejendomsværdien ved 15.

almindelige vurdering danne grundlag for beregning af kapitalafkastet, men udelukker ikke, at der, når der ikke

længere i areal- eller matrikelmæssig henseende er identitet mellem den faste ejendom, der var genstand for den 15. vurdering, og den faste ejendom, hvor ejendommen nu er beliggende, kan ske reduktion af det beregnede kapitalafkast; på grund af usikkerhed om de præcise matrikulære forhold, hjemvistes sagen til huslejenævnet).

Se om reglen **Edlund & Grubbe** s. 294 ff.

**93)** Ved beregning af afkast efter stk. 2 beregnes udlejers *egenkapital* som »den rimelige anskaffelsessum« med fradrag af »sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse« og eventuelle lejerindskud. Den *rimelige anskaffelsessum* vil normalt være den opførelsespris, der fremgår af

byggeregnskabet. - [U 2005 2697/2 H](#) (og i [T:BB 2005 511](#)) (anvendelse af bestemmelsen ikke betinget af, at ejendommens opførelse er finansieret med sædvanlige langfristede prioritetslån). - [T:BB 2010 32 Ø](#) (udlejer af en ejendom opført i 1971 kunne ændre princippet for beregning af kapitalafkast fra at være i overensstemmelse med § 9, stk. 1, til at blive fastsat efter § 9, stk. 2; endvidere tvist om pligt til at tilbyde erstatningsbolig i henhold til § 7, stk. 4).

**94)** § 9, stk. 3 og 4, er indsat ved [L 1988 831](#). Om baggrunden for ændringsloven se noten til § 5, stk. 3. For ejendomme finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån kan udlejeren - i form af *afkast* efter § 9, stk. 3 - *få dækket renter og afdrag på indeksslåne*. Det årlige afdrag på indeksslåne udgør 2 %, hvorfor udlejer, der kan opkræve 4 % af den indekserede hovedstol, får dækning for det likviditetstab, der opstår ved at lejeindtægter - herunder også beløb til dækning af den samlede prioritetsydelse - beskattes, medens der kun kan ske fradrag for rentedelen af prioritetsydelsen. Udlejer kan tillige få forrentet sin *egenkapital* (hvor *ikke* indgår eventuelle *beboerindskud*) med 4% pristalsreguleret med samme procentsats som indeksslånet. I modsætning til, hvad der er tilfældet med afkast beregnet efter § 7, stk. 1 eller stk. 2, vil afkastet efter § 9, stk. 3 *forøges* i takt med indeksregulerede stigninger i hovedstolen.

Efter § 9, stk. 4 kan der for ejendomme taget i brug efter 1989-01-01, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, uanset hvorledes ejendommens opførelse rent faktisk er finansieret, beregnes samme beløb i afkast, som hvis boligerne var indeksfinansierede. Reglen er efter motiverne givet for at hjemle de realrenteafgiftspligtige investorer valgfrihed med hensyn til finansieringsmetode.

**95)** Loven angiver ikke, hvorledes den forholdsmæssige andel af lejeværdien skal beregnes. Bruttoetagearealet eller lejevurderingen er dog normalt et passende fordelingsgrundlag. Fordeling efter tinglyst fordelingstal for de enkelte lejligheder eller efter de enkelte lejligheders ejendomsværdi vil derimod ofte medføre urimelige skævheder, se til illustration [U 1982 392 H](#), jf. også **K & B II 57**.

**96)** Afkastet forøges med 1/3 af det beløb, der i alt henlagdes eller kunne være henlagt for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer ved udgangen af 1994 og efterfølgende reguleringer heraf efter den hidtidige § 9, stk. 7, dvs. fra den 1995-01-01 med en årligt årlig regulering på 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent, og for 1998 og fremover efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. For satserne i de enkelte år henvises til tidligere udgaver af denne kommentar. Bestemmelsen er ændret ved [L 2015 310](#) således, at tillægget til afkastet opgjort efter stk. 7 pr. 2014-12-31 fastfryses, og beskrivelserne af beregningerne af de indtil denne dato foretagne reguleringer er udgået af bestemmelsen.

Ændringen indebærer ingen realitetsændringer i størrelsen af det afkast, udlejer kan beregne sig.

**97)** Se reguleringsfaktorerne for perioden 1994 til 2015 i [vejl 2015 10539](#).