

bedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 3. For ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, kan lejen ved lejeaftalens indgåelse uanset stk. 1 fastsættes til et beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, stk. 3. Det samme gælder uanset ejendommens finansiering ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregningen af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Stk. 4. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 5. Reglen i stk. 4 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en forbedring svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-2.

5. § 6, stk. 1, affattes således:

»Udlejer kan ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraslytning. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejerens.«

§ 6. Lejen kan ikke kræves forudbetalt for et længere tidsrum end 6 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejerens. Ej heller kan der hos lejerne kræves andet indskud, depositum el. lign. af en sådan størrelse, at det samlede beløb – inklusive forudbetalt leje – overstiger, hvad der er tilladt efter 1. punktum.

Stk. 2. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt., i lov om leje.

6. I § 7, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 2, tilsvarende anvendelse.«

§ 7. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejerens forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Bortset fra byggeri som nævnt i § 5, stk. 3, kan lejeforhøjelse dog ikke kræves, dersom lejen eller lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

7. I § 8, stk. 1, udgår efter »administration«: »« og i stedet indsættes: »og«, og »og henlæggelser til fornyelser« og »,18 a« udgår.

8. I § 8 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»*Stk. 3.* Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejerens. Såfremt udlejerens afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejerens at antage et af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbudet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejerens antagne.

Stk. 4. Stk. 3 gælder ikke for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om fastsættelse og anvendelse af normtal for de i stk. 1 nævnte driftsudgifter.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 6.

§ 8. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration, forsikring og henlæggelser til fornyelser i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedlige-