

»Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring eller lov om privat byfornyelse. Det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse. Ligeledes ses 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 boligministeren har tilladt, at bestemmelserne 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.«

3. § 5, stk. 3, der bliver stk. 4, ophæves.

4. I § 5, stk. 5, ændres »stk. 1-2« til: »stk. 1-3«.

5. § 7, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 3, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989,

der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.«

6. § 8, stk. 5, ophæves.

Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

7. I § 25 a, stk. 2, indsættes efter »forbedringer,«: »herunder ombygningsarbejder vedrørende sammenlægning af lejligheder,«.

8. Efter § 25 b indsættes:

»§ 25 c. Inden udlejer iværksætter ombygningsarbejder vedrørende indretning af en eller flere beboelseslejligheder i en tagetage, som ikke tidligere har været indrettet til beboelse, træffer huslejenævnet på udlejerens anmodning afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, såfremt ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale vedrørende det påtænkte arbejde. Udlejer skal give nævnet en opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen af arbejderne og oplysning om den ønskede fremtidige leje. Lejen fastsættes på baggrund af de forventede udgifter efter reglerne om lejefastsættelse for forbedrede lejemål i § 5, stk. 1, eller stk. 2.

Stk. 2. For de lejemål, som huslejenævnet har truffet afgørelse om efter stk. 1, afgør nævnet på udlejerens anmodning, når ombygningen er udført, om ombygningsudgifterne står i rimeligt forhold til den godkendte leje.«

9. I § 29 c, 2. pkt., indsættes efter »ikke«: »væsentligt«.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 1996.

Stk. 2. § 2, nr. 1-4, har virkning for lejeaftaler, som indgås den 1. juli 1996 eller senere.

§ 4

Forslag til revision af denne lovs § 2, nr. 1-4, fremsættes for Folketinget i folketingsåret 1997-98.