

9, stk. 3. Det samme gælder uanset ejendommens finansiering 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.

Stk. 4. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejereren 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 samtidigt er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-2.

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.«

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

Stk. 2. Bortset fra byggeri som nævnt i § 5, stk. 3, kan lejeforhøjelse dog ikke kræves, dersom 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. 2, tilsvarende anvendelse.

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.

6. § 8, stk. 5, ophæves.

Stk. 6 bliver herefter stk. 5.

§ 8. 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 § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov.

Stk. 2. Udgifter til projektmateriale og konsulentbistand som omfattet af § 51, stk. 3 og 4, i lov om leje optages ikke på budgettet.

Stk. 3. Beboerrerepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrerepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrerepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbudet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren 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. 6. 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.

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

§ 25 a. Samtidig med huslejenævnets afgørelse efter § 25 træffer nævnet afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejeren forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse, medmindre sådan afgørelse tidligere er truffet efter stk. 2, eller sag herom er under behandling.

Stk. 2. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, træffer huslejenævnet, medmindre sådan afgørelse tidli-