

- gørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.
- 6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3 og 4, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3 og 4, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.
- 7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag efter kapitel VII A og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.
- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 8, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.«

32. § 107, stk. 1, 1. pkt., affattes således:

»Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten.«

33. I § 110, stk. 1, sidste pkt., ændres »§ 62« til: »§ 61«.

34. Efter § 112 indsættes:

»§ 112 a. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges.«

35. I § 113 a, stk. 3, nr. 1, ændres »samt« til: »,«, og efter »boligforbedring« indsættes: »samt lov om byfornyelse,«.

36. I § 113 a, stk. 4, 3. pkt., ændres »Vedrører sagen en ejendom, som er beliggende i en kommune, hvor kapitel II-IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene gælder, kan huslejenævnet« til: »Huslejenævnet kan«.

§ 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 166 af 10. marts 1998, som senest ændret ved lov nr. 341 af 2. juni 1999, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 5, udgår »og 4«.

2. § 5 affattes således:

»§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

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 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 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, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttede i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 3. Vil udlejer indgå en lejeaftale i henhold til stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejer, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejereren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 22, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejereren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 22, stk. 3, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.