

*Stk. 4.* Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 5.* Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har være forelagt huslejenævnet af denne lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

*Stk. 6.* Ved sammenligningen, jf. § 47, stk. 2, i lov om leje ses bort fra lejemål omfattet af § 15 a i denne lov, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om 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 by- og 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. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

*Stk. 7.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra

- 1) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- 2) lejeforhøjelse efter § 27, stk. 2, og efter § 62 b i lov om leje og forbedringer efter § 46 a, stk. 3, og § 62 b i lov om leje,
- 3) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,

- 4) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- 5) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- 6) lejeforhøjelse uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 3 dog ikke anvendelse.

*Stk. 8.* Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

*Stk. 9.* Reglen i stk. 8 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i stk. 1-7.«

3. I § 7, stk. 2, 2. pkt., ændres »§ 5, stk. 3,« til: »§ 5, stk. 7,«.

4. I § 11, stk. 1, 1. pkt., ændres »stk. 2« til: »stk. 3«.

5. § 15, stk. 3, ophæves, og stk. 4, der bliver stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. I ejendomme med beboerrepræsentation afgør huslejenævnet på beboerrepræsentanternes begæring på vegne af samtlige lejere uenighed om acontobidrag til varme og lign. efter kapitel VII i lov om leje, uenighed om acontobidrag til vand efter kapitel VII B i lov om leje, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, uenighed om lejerens ret efter § 29, stk. 3, i leje-loven, uenighed om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a i lejeloven er åbenbart urimelig og uenighed om lejeforhøjelser varslet efter § 13 a.«

6. § 15 a, stk. 1-3, ophæves, i stk. 6, der bliver stk. 3, ændres », 2, 4 og 5« til: »og 2«, og i stk. 7, der bliver stk. 4, ændres », 2, 4 eller 5« til: »eller 2«.

Stk. 4-7 bliver herefter stk. 1-4.

7. I § 15 a, stk. 4, der bliver stk. 1, udgår »endvidere«, i § 15 a, stk. 6, der bliver stk. 3, ændres »stk. 1, 2, 4 og 5« til: »stk. 1 og 2«, og i § 15 a,