

2. I § 5, stk. 2, indsættes som 7. pkt.:

»Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.«.

3. I § 5, stk. 3, indsættes efter *litra d* som nyt *litra*:

»e) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,«.

Litra e bliver herefter *litra f*.

§ 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. 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.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelse til afsætning efter § 18 b og forbedringer, der er gennemført for beløb, der er afsat efter denne bestemmelse,
- b) 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,
- c) 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,
- d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- e) 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 *litra c* dog ikke anvendelse.

Stk. 4. 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. 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 til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-3.

4. I § 25 b, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »lov om privat byfornyelse«: »eller efter § 96, stk. 1, nr. 2, i lov om byfornyelse«, og i 2. pkt. indsættes efter »lov om privat byfornyelse«: »eller efter § 96, stk. 1, nr. 1, i lov om byfornyelse«.

5. I § 25 b, stk. 2, indsættes efter »lov om privat byfornyelse«: »eller § 96, stk. 1, nr. 3 eller 4, i lov om byfornyelse«.

6. I § 25 b, stk. 3, 1. pkt., indsættes efter »lov om privat byfornyelse«: »eller § 96, stk. 1, nr. 2-4, i lov om byfornyelse«.

7. Efter § 25 b, stk. 3, 2. pkt., indsættes:

»Nævnet afgør endvidere, om vedligeholdelsesandelen for det samlede projekt overskrider den maksimalt tilladte størrelse.«.