

§ 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.* 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. 7, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån 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 realrenteaftag, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

*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.

§ 36. Et huslejenævn skal bestå af en formand og to andre medlemmer.

*Stk. 2.* Formanden beskikkes af amtmanden, i København af overpræsidenten efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Formanden skal have bestået juridisk kandidateksamen. Han må ikke have særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer eller være erhvervsmæssigt interesseret i ejendomshandeler.

*Stk. 3.* De to andre medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større udlejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. De skal begge være kendt med husleje-forhold.

*Stk. 4.* Findes der ikke større udlejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til nævnet som nævnt i stk. 3, foretager kommunalbestyrelsen valg af nævnsmedlemmer, idet det ene medlem skal være en ejer, der tillige er udlejer, og det andet medlem skal være en lejer, der ikke tillige er udlejer.

*Stk. 5.* Der vælges en suppleant for hvert af medlemmerne efter de i stk. 2-4 nævnte regler.

*Stk. 6.* Udnævnelsen af formand, medlemmer og suppleanter sker for indtil 4 år. Et medlem kan dog vælge at udtræde af huslejenævnet efter at være fyldt 67 år.

§ 38. Kommunalbestyrelsen skal stille de fornødne lokaler til rådighed for nævnet og sørge for den nødvendige medhjælp til dette. Kommunen afholder udgifter, som nævnets virksomhed medfører, herunder til kontorhold m. v., og formandens og medlemmernes udlæg i anledning af hvervet. Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed.

1. I § 7 indsættes som stk. 4 og 5:

»*Stk. 4.* Vil et krav om lejeforhøjelse, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser, jf. § 7, inden for de sidste 3 år – overstiger beløbsgrænsen i § 26, stk. 1, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejereren om, at han kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5.* Har udlejeren helt eller delvist undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i pkt. 1 tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.«

2. I § 36 indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

»*Stk. 5.* I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje tiltrædes nævnet af en person, der er sagkyndig med hensyn til sociale forhold. Den socialt sagkyndige udpeges af kommunalbestyrelsen. Den socialt sagkyndige har ikke stemmeret, jf. § 42, stk. 3, i nævnet.«

Stk. 5 og 6 bliver herefter stk. 6 og 7.

3. I § 36, *stk. 5*, der bliver *stk. 6*, indsættes efter »medlemmerne:« »og den socialt sagkyndige«, og »2-4« ændres til: »2-5«.

4. I § 38, *stk. 1, 3. pkt.*, ændres »og de øvrige medlemmer« til: »; øvrige nævnsmedlemmer, den socialt sagkyndige, deres suppleanter og mediatorer efter § 42, stk. 1«.