

§ 7 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

**1. I § 4, stk. 5,** indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.«

**2. I § 7** indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, skal udlejer senest samtidig med varslingen underrette lejer om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

*Stk. 5.* Har udlejer helt eller delvis 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 1. pkt. tilladte, kan lejer kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.«

**3. 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.

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

**5. 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«.

**6. I § 40** indsættes før stk. 1 som nyt stykke:

»Nævnet træffer afgørelse om afvisning af klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet.«

Stk. 1 bliver herefter stk. 2.

**7. I § 40** indsættes efter stk. 1, der bliver stk. 2, som nyt stykke:

»*Stk. 3.* I sager efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet dog altid, inden der pålægges en lejer en retsfølge efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje, undersøge mulighederne for, at lejeren samtidig kan gøre brug af tilbud fra kommunen, hvis nævnet vurderer, at der er tale om en sag af social karakter.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 4.

**8. I § 41, stk. 2,** ændres »til at afgive forklaring for« til: »og andre til møde i«.

**9. I § 41** indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Sagens parter modtager alle oplysninger, som nævnet finder af betydning for sagens afgørelse.

*Stk. 5.* I sager om tvister efter §§ 79 a-79 c i lov om leje skal nævnet give parterne fornøden vejledning. Efter anmodning bistår sekretariatet i fornødent omfang parterne under sagen i forbindelse med afgivelse af skriftlige udtalelser.«

**10. I § 42, stk. 1,** ændres »40, stk. 2, eller« til: »40, stk. 4,«, og efter »udløbet« indsættes: », eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation«.

**11. I § 42, stk. 2,** ændres »påkendelsen« til: »afgørelsen«.

**12. § 42, stk. 5,** affattes således:

»*Stk. 5.* Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov