

§ 5.

Lejemaal, der afsluttes eller er afsluttet efter den 18. December 1916, vedrørende Lejligheder, der forud har været udlejede umøblerede, man nu helt eller delvis udlejes møblerede, skal forelægges Nævnet til Afgørelse af Lejeforhøjelsen i Overensstemmelse med Reglerne i § 3.

Lejemaal om møblerede Lejligheder eller Dele af saadanne — derunder ogsaa Lejemaal i Forbindelse med Ydelse af Kost, dog ikke fuld Kost —, der afsluttes efter den 31. Maj 1918, omfattes af Bestemmelserne i dette Afsnit.

Er en møbleret Lejlighed eller Del af en saadan udlejet saaledes, at Udlejeren tillige skal yde Lejeren delvis Kost, er Lejeren uden Hensyn til Lejekontraktens Bestemmelse desangaaende berettiget til med 14 Dages Varsel at opsiges Kontrakten, forsaavidt Kosten angaar, til den 1. i en Maaned, uden at dette har Indflydelse paa selve Lejemaalet. Lejebeløbet kan da fastsættes af Huslejenævnet.

§ 6.

A. Med den under B. nævnte Undtagelse skal enhver Lejeforhøjelse, jfr. §§ 1 og 3, forelægges Nævnet til Godkendelse.

Ved de Afgørelser, som Nævnet træffer, skal det gaa ud fra den Leje, der omkring den 1. August 1914 svaredes af lignende Lejligheder i det paagældende Kvarter, eventuelt tilsvarende Kvarterer, med et Tillæg for Stigningen i Driftsudgifter, derunder passende Vederlag for Ejersens eget Arbejde; dette Tillæg skal mindst udgøre 10 pCt. af den paagældende Leje, og Tillæget bør, naar Ejendommen og den paagældende Lejlighed er vel vedligeholdt, udgøre mindst 30 pCt., forsaavidt den indvendige Vedligeholdelse af den paagældende Lejlighed ikke er overgaaet til Lejeren, skønt den efter Kontrakt eller Sædvane paahviler Ejeren. Hvor den indvendige Vedligeholdelse ifølge oprindelig Kontrakt og Stedets Sædvane paahviler Lejeren, bør Forhøjelsen mindst udgøre 20 pCt. Ved Beregning af disse Procenter, ses bort fra den Lejeforhøjelse, der motiveres ved nye Installationer el. lign. I Tilfælde, hvor Ejendommen eller den paagældende Lejlighed ikke er vel vedligeholdt, og dette ikke skyldes Lejers Forhold kan Nævnet ophæve tidligere i Henhold til Huslejeloven af 31. Oktober 1919 eller nærværende Lov godkendte Lejeforhøjelser.

Nævnet fastsætter Tillæget paa Grundlag af fremkomne Oplysninger; ved eventuel Beregning af Rente af den i en Ejendom indestaaende Kapital, skal Nævnet gaa ud fra Ejendommens Værdi under normale Forhold. For Bygninger, hvis Opførelse er paabegyndt efter 1. August 1914, skal der tages Hensyn til Byggeomkostningerne.

Forsaauidt der efter Lejersens Ønske foretages Forbedringer ved en Lejlighed, eller Vilkaarene for Lejemaalet i øvrigt forandres til Gunst for Lejeren, eller forsaavidt Lejen af særlige Grunde er lavere end af tilsvarende Lejligheder i samme Ejendom, skal der som Regel meddeles Tilladelse til forholdsmæssig Forhøjelse af Lejen, ligesom der med Hensyn til Tillægsafgifterne, jfr. § 1, eller den til saadanne Afgifter svarende Del af Lejen som Regel skal tillades en passende Forhøjelse i Forhold til Prisstigningen.

Nævnet kan betinge Godkendelse af Lejeforhøjelse af, at visse Reparationer eller Forbedringer af Ejendommen eller Lejligheder i samme foretages, saaledes at Lejefastsættelsen først kan træde i Kraft, naar det overfor Nævnet godtgøres, at de paagældende Reparationer eller Forbedringer er foretagne, og da tidligst fra det Tidspunkt at regne, da Reparationen eller Forbedringen er fuldført. Nævnet kan ogsaa beslutte først at godkende en Lejeforhøjelse, naar Reparation eller Forbedring er foretaget.

B. Ejere af udlejede Lejligheder og Lokaler, for hvilke Vedligeholdelsespligten paahviler Ejeren, er — uanset at der er nedsat Huslejenavn — berettigede til uden Nævnets Tilladelse med kontraktmæssigt Varsel at forhøje Lejen indtil 30 pCt. over den Leje, der gjaldt den 1. August 1914, herunder ikke indbefattet Vederlag for Centralvarme. Ved Beregning af disse Procenter ses bort fra den Lejeforhøjelse, hvortil der er meddelt Samtykke af Nævnet som Følge af nye Installationer og lignende. Enhver saadan Forhøjelse skal af Ejeren anmeldes for Nævnet inden 14 Dage efter Lejersens Tiltrædelse og ellers er ikke bindende for Lejeren. Nævnet