

III. Enkeltværelser til Beboelse falder udenfor Særbestemmelserne, medmindre Kommunalbestyrelsen vedtager, at de skal omfattes af Særbestemmelserne. Saadan Vedtagelse kan træffes og ophæves til enhver Tid.

IV. Fra Særbestemmelserne er undtaget Lejligheder og Lokaler i Ejendomme, hvis Opførelse er paabegyndt efter 31. Maj 1918, samt Lejligheder (Lokaler), der efter samme Tidspunkt er fremkommet ved Oprettelse af nye Lejligheder (Lokaler) i ældre Ejendomme.

§ 9.

Boligretten.

I. Sager ifølge dette Kapitel behandles af den i §§ 18—19 omhandlede Boligret. Denne behandler tillige alle andre Tvistigheder mellem Udlejer og Lejer i alle af § 1 omhandlede Lejemaal — samt Politisager, der rejses i Henhold til denne Lov — vedrørende Ejendomme i de fire Kommuner. Dens Virksomhed vedvarer til 1. Maj 1937.

II. De af Boligretten trufne Afgørelser kan appelleres til Østre Landsret, jfr. § 20.

§ 10.

Lejeforhøjelse.

I. *Overenskomst (skriftlig eller mundtlig) om nyt Lejemaals Indgaaelse* skal af Udlejeren forelægges Boligretten inden 10 Dage efter Indgaaelsen, saafremt det nye Lejemaals Leje er højere end den Leje, der senest er fastsat af Huslejenævn eller af Boligretten. — Samme Forelæggelsespligt gælder ved Indgaaelse af Lejemaal om Lejlighed eller Lokale, som hidtil har været benyttet af Udlejeren eller af anden Grund ikke været udlejet.

II. *Overenskomst om Lejeforhøjelse i bestaaende Lejemaal* er gyldig uden Boligrettens Godkendelse (medmindre Overenskomsten maatte blive tilsidesat i Medfør af Kapitel I). Som bestaaende Lejemaal anses i denne Henseende kun Lejemaal, i hvilke der er hengaaet mindst 2 Maaneder siden Lejerens Indflytning.

III. Hvis en Udlejer i *et bestaaende Lejemaal ønsker en Lejeforhøjelse, som Lejeren ikke vil indgaa paa*, maa Udlejeren rette Begæring til Boligretten om Forhøjelsen. Godkendes Forhøjelsen, træder den i Kraft fra det Tidspunkt at regne, til hvilket Opsigelse ifølge Lejekontraktens Bestemmelse kunde ske paa det Tidspunkt, da Lejeren blev varslet ved Meddelelse enten fra Boligretten eller fra Udlejeren om, at Udlejeren ønskede Lejeforhøjelsen.

§ 11.

I. Ved Boligrettens Behandling af den ansøgte Lejeforhøjelse skal Forhøjelse godkendes i følgende Tilfælde — og kan ikke godkendes i andre —:

- a) naar Lejen af særlige Grunde er forblevet paa et særlig lavt Standpunkt. Lejen forhøjes da til et passende Beløb efter det udlejedes Beliggenhed, Art og Vedligeholdelsesstand,
- b) naar Udlejeren ud over sin Vedligeholdelsespligt foretager Forbedringer. Lejeforhøjelse bevilges da afpasset efter den forøgede Brugsværdi; Forhøjelsen skal almindeligvis svare til rimelig Forrentning og Amortisation af Udgifterne til Forbedringen.

Hvis over Halvdelen af Ejendommens Lejere ønsker en Forbedring ved Ejendommen, kan Retten i Almindelighed ikke nægte Samtykke til Lejeforhøjelsen, saafremt denne hverken overstiger det ifølge foranstaaende rimelige eller vil forhøje vedkommende Lejligheds Leje med mere end 20 pCt.,