

§ 77.

Stk. 1. I lejemål om lejligheder, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, kan en udlejer fremsætte krav om en lejeforhøjelse på indtil 5 pct. over den leje, der gjaldt den nævnte dato. For lejemål i ejendomme, hvor opvarmning eller forsyning med varmt vand finder sted ved centralvarmeanlæg, kan forhøjelsen dog udgøre indtil 6 pct., medmindre udgifterne i forbindelse med de for opvarmningen eller forsyningen med varmt vand foretagne installationer er affholdt af lejereren eller denne udover lejen bidrager til forrentning og amortisation af de nævnte udgifter. Er udgiften til lejlighedens opvarmning eller forsyning med varmt vand indbefattet i lejen, må denne udgift fradrages inden beregningen af forhøjelsen. Krav om lejeforhøjelse kan også fremsættes overfor lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i en vis årrække, medmindre uopsigeligheden første gang er indrømmet efter 1. september 1939.

Stk. 2. Var lejen den 1. september 1939 lavere end den leje, der var almindeligt gældende i tilsvarende lejemål i ejendommen, kan udlejereren med huslejenævnets samtykke forlange, at den leje, der lægges til grund ved forhøjelsens beregning, inden beregningen forhøjes med et tillæg svarende til den nævnte forskel. Var der ikke i ejendommen tilsvarende lejemål, beregnes tillægget som forskellen mellem lejen for den pågældende lejlighed og den leje, der den nævnte dato var gældende i tilsvarende lejemål i kvarteret.

Stk. 3. For lejligheder i ejendomme, der er beliggende i Københavns eller Frederiksberg kommuner eller i en købstadkommune med mere end 30 000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890, kan kravet om forhøjelse, dersom lejen for lejligheden den 1. september 1939 ikke oversteg 800 kr., kun fremsættes, dersom nævnet skønner, at vedkommende ejendom ikke på væsentlige punkter er af betydelig ringere kvalitet end gennemsnittet af ejendomme i kommunen. Til brug ved afgørelsen af, om samtykke kan meddeles, er nævnet berettiget til at afkræve det stedlige boligtilsyn oplysninger.

Stk. 4. Ved beregning af lejeforhøjelsen ses bort fra forhøjelser, der efter den 1. september 1939 er foretaget som følge af, at udlejereren har givet lejereren en anden eller mere udvidet brugsret end hidtil, eller at udlejereren udover sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, der har forøget brugsværdien af det lejede. Endvidere skal bortses fra bidrag til det offentlige, som i henhold til § 39 er pålagt lejereren, samt fra skatter og forsikringsbidrag o. lign., som ifølge en kontraktsbestemmelse lovligt er pålagt lejereren.

Stk. 5. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 1 skal fremsættes samtidigt overfor de lejere i ejendommen, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelses størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at det påhviler lejereren inden 3 uger skriftligt at underrette udlejereren om, hvorvidt han kan godkende forhøjelsen.

Stk. 6. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 1 anses imødekommet for samtlige de pågældende lejeres vedkommende, såfremt ikke mindst $\frac{2}{5}$ af disse inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt har meddelt udlejereren, at de ikke kan tiltræde forhøjelsen. I modsat fald må udlejereren inden 3 uger forelægge sagen for huslejenævnet. Fremkommer der ikke under nævnets behandling oplysninger, der afkræfter, at en forhøjelse af den krævede størrelse på indtil henholdsvis 5 pct. og 6 pct. vil være rimelig i det pågældende tilfælde, vil forhøjelsen være at godkende.

Stk. 7. En i medfør af foranstående bestemmelser gennemført lejeforhøjelse har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.