

§ 78.

Stk. 1. Har udlejeren pligt til at holde både lejligheden og ejendommen vedlige, kan huslejenævnet efter udlejerens begæring godkende en yderligere forhøjelse på indtil 7 pct. — for lejligheder med et bruttoareal på over 100 m² og med mindst 4 værelser på ikke under 10 m² dog indtil 10 pct. — udover den i § 77 omhandlede, såfremt en sådan må anses for nødvendig til at sikre en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen og lejligheden. Ved afgørelsen heraf skal nævnet skønne over, om driftsudgifterne, herunder den vedligeholdelse, der under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter er påkrævet, kan bæres af lejeindtægten, når denne tillige skal give en efter ejendommens art og beskaffenhed rimelig afkastning. Denne afkastning fastsættes uden hensyntagen til prioriteringsforholdene i forhold til ejendommens vurdering til ejendomsskyld den 1. september 1939 eller i forhold til den højere købesum, hvortil ejendommen måtte være handlet i tiden 1. oktober 1936—1. september 1939. Nævnet må endvidere tage fornødent hensyn til, om udlejeren har opfyldt sin pligt til at holde ejendommen og lejligheden vedlige, og om lejereren har afholdt udgifter til vedligeholdelse, som det påhvilede udlejeren at foretage. Nævnet kan gøre sin afgørelse betinget af, at der tilvejebringes en aftale mellem parterne om vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Forhøjelsen kan, medmindre parterne træffer anden aftale, tidligst få virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter, at lejereren er gjort bekendt med udlejerens anmodning til nævnet om forhøjelsen.

Stk. 2. I lejemål om lejligheder, der første gang er udlejet efter den 1. september 1939, men inden 1. januar 1946, kan huslejenævnet efter udlejerens begæring tillade en forhøjelse efter tilsvarende regler som de i stk. 1 fastsatte. Det samme gælder lejemål, der er uopsigelige i en vis årrække, forsåvidt uopsigeligheden første gang er indrømmet i nævnte tidsrum. Forhøjelsen kan dog højst udgøre indtil 3½ pct. over den leje, der blev fastsat ved lejlighedernes første udlejning eller på det tidspunkt, da uopsigeligheden blev indrømmet første gang. Reglerne i § 77, stk. 4, finder tilsvarende anvendelse.

§ 79.

Unnlader udlejeren at overholde en som betingelse for en forhøjelse i henhold til en i medfør af § 78 indgået aftale om vedligeholdelse, vil huslejenævnet på lejerens begæring have at fastsætte, at der skal gives lejereren et nærmere bestemt afslag i lejen, indtil aftalen er opfyldt.

§ 80.

Stk. 1. Såfremt en udlejer i medfør af §§ 73, stk. 1, 74, 76, stk. 1, 77, stk. 2 og stk. 6, 2. pkt., eller 78 ønsker at foretage lejeforhøjelse eller anden ændring af lejevilkårene, må han indsende skriftlig meddelelse herom til huslejenævnet, ledsaget af de fornødne bevisligheder og udkast til den fremtidige aftale.

Stk. 2. Er ved genudlejning foreløbig lejeaftale indgået, skal anmeldelse indsendes inden udgangen af 3 uger fra aftalens indgåelse.

Stk. 3. Nævnet foranlediger, at fornøden oplysning og dokumentation skaffes tilveje.

Stk. 4. Forinden nævnet træffer en afgørelse i medfør af nærværende lov, skal der være givet parterne — herunder ved genudlejning den ny lejer, med hvem der allerede måtte være indledet forhandlinger eller indgået foreløbig lejeaftale — adgang til at ytre sig.

Stk. 5. Udlejeren og lejereren er pligtige efter tilsigelse fra nævnet at give møde for dette og afgive forklaring, ligesom udlejeren er pligtig på nævnets begæring at give de efter nævnets skøn fornødne oplysninger om ejendommens forhold. Parterne kan give møde ved en befuldmægtiget.