

*Stk. 3.* Undtaget fra reglerne i stk. 1 og 2 er lejemål om hus eller husrum, der udlejes delvis til beboelse, for så vidt det lejede omfatter en beboelseslejlighed, og den årlige leje den 1. juli 1951 ikke oversteg følgende beløb: i hovedstadsområdet, jfr. § 232, 1500 kr., i købstadkommunerne 1300 kr. og i landkommunerne 1000 kr. For disse lejemål finder reglerne i § 161 tilsvarende anvendelse.

*Stk. 4.* For de i stk. 1 og 2 omhandlede lejemål finder bestemmelserne i § 161, stk. 3, 2. og 3. punktum, stk. 4, 5, 7 og 10, tilsvarende anvendelse. Udlejers krav om forhøjelse i henhold til stk. 1 og 2 skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelses størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at indsigelse må fremsættes skriftligt senest 3 uger efter kravets fremsættelse. Nedlægger lejeren inden fristens udløb skriftlig indsigelse, må udlejeren inden 3 uger forelægge sagen for huslejenævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom der fremkommer oplysninger, der viser, at de i nærværende paragraf fastsatte betingelser for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

#### § 163.

*Stk. 1.* Når udlejeren udover sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, er han berettiget til med huslejenævnets godkendelse at kræve en forhøjelse af lejen for lejligheder og lokaler i ejendommen.

*Stk. 2.* Forinden udlejeren kan iværksætte en ombygning, forandring eller nyindretning i ejendommen eller det lejede, som vil medføre lejeforhøjelse, jfr. stk. 1, skal sagen forelægges for huslejenævnet, der kan modsætte sig foranstaltningens gennemførelse, såfremt nævnet efter forhandling med det stedlige boligtilsyn finder gennemførelsen urimelig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed, beskaffenhed og øvrige forhold.

*Stk. 3.* Lejeforhøjelse i henhold til stk. 1 kan gennemføres med 6 måneders varsel. Lejeforhøjelsen skal modsvare den gennem forbedringerne øgede brugsværdi af det lejede.

#### § 164.

*Stk. 1.* Uanset bestemmelsen i § 160, stk. 1, kan det i lejemål af den i §§ 42 og 43

nævnte art ved genudlejning aftales mellem parterne, at opgørelsen af lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand fremtidig skal ske efter de i § 41 indeholdte regler og således, at kun de sammesteds udtrykkeligt nævnte udgifter kan medtages i varmeregnskabet. Den husleje, som fastsættes for det fremtidige lejemål, skal være nedsat med et beløb svarende til de normale udgifter til levering af varme og varmt vand.

*Stk. 2.* Endvidere kan udlejeren ved genudlejning med huslejenævnets godkendelse i følgende tilfælde kræve en forhøjelse af lejen:

- 1) Når udlejeren giver lejeren en anden eller mere udvidet brugsret end hidtil.
- 2) Når udlejeren udover sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen.

*Stk. 3.* I de i stk. 2 omhandlede tilfælde kan udlejeren kræve lejen således forhøjet, at den kommer til at stå i rimeligt forhold til den nye brugsret eller vil modsvare den gennem forbedringer øgede brugsværdi af det lejede.

*Stk. 4.* Iøvrigt kan huslejenævnet i særlige tilfælde godkende, at der ved genudlejning, når vægtige grunde taler derfor, foretages en efter nævnets skøn rimelig lejeforhøjelse.

*Stk. 5.* Huslejenævnet kan endvidere i særlige tilfælde godkende, at der ved genudlejning, når vægtige grunde taler derfor, foretages en ændring i de øvrige vilkår, der har været gældende for det tidligere lejemål.

#### § 165.

Når lejen i tiden efter den 1. september 1939 er blevet nedsat, kan udlejeren uanset bestemmelsen i § 160 ved genudlejning uden nævnets godkendelse kræve, at der fremtidig skal svares den leje, der var gældende for lejligheden den 1. september 1939, eller, dersom lejligheden på dette tidspunkt var udlejet, den leje, der blev oppebåret i det nærmest forudgående lejemål. Det påhviler dog udlejeren inden udløbet af 3 uger fra aftalens indgåelse at afgive indberetning om den stedfundne lejeforhøjelse til huslejenævnet. Indberetningen skal være bilagt dokumentation for størrelsen af den leje,