

Stk. 3. For lejemål i ejendomme, hvor opvarmning eller forsyning med varmt vand finder sted ved centralvarmeanlæg, kan forhøjelsen dog udgøre indtil 1 pct. mere end i stk. 1 og 2 angivet, medmindre udgifterne i forbindelse med de for opvarmningen eller forsyningen med varmt vand foretagne installationer er afholdt af lejerer, eller denne ud over 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 i medfør af stk. 1 og 2 kan i lejemål, der ifølge aftale er uopsigelige i en vis årrække, først fremsættes med virkning fra det tidspunkt, hvortil lejemålet ifølge aftalen kan opsiges. Dette gælder dog ikke, hvis uopsigeligheden er indrømmet før 1. september 1939, eller udlejerer ved aftalen har forbeholdt sig ret til at forlange lejen forhøjet.

Stk. 4. Er den leje, der efter bestemmelserne i stk. 1 og 2 skal lægges til grund ved forhøjelsens beregning, forhøjet i henhold til den hidtidige lovgivnings særlige bestemmelser herom, jfr. senest § 77, stk. 4, i lov bekendtgørelse nr. 116 af 15. april 1955, kan den således forhøjede leje lægges til grund.

Stk. 5. Vil lejen efter den krævede forhøjelse ligge væsentlig højere end den efter en gennemførelse af forhøjelserne almindeligt gældende leje i kvarteret for lejligheder af tilsvarende størrelse — værelseantal og areal — kvalitet og udstyr, kan huslejenævnet efter sagens indbringelse i henhold til reglerne i stk. 9 tilsidesætte kravet om en forhøjelse helt eller delvis. Dersom det lejede ikke er forsvarligt isoleret mod kulde og fugt, kan huslejenævnet efter lejerens begæring gøre forhøjelsens gennemførelse betinget af, at der iværksættes rimelige isoleringsforanstaltninger, eventuelt mod forhøjelse efter reglerne i § 112.

Stk. 6. For lejligheder i ejendomme, der er beliggende i hovedstadsområdet, jfr. § 131, stk. 2, og i øvrigt i kommuner med mere end 30 000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890, nedsættes de i stk. 1 nævnte grænser til henholdsvis 23 pct. og 30 pct. og de i stk. 2 nævnte grænser til henholdsvis 8 pct. og 15 pct. Disse regler gælder dog ikke, dersom lejen for lejligheden den

1. september 1939 oversteg 800 kr., eller huslejenævnet 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. 7. Ved beregning af lejeforhøjelsen ses bort fra forhøjelser, der efter den 1. september 1939 er foretaget som følge af, at udlejerer har givet lejerer en anden eller mere udvidet brugsret end hidtil, eller at udlejerer ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, der har forøget brugsværdien af det lejede. Endvidere skal bortses fra bidrag, som i henhold til § 37 er pålagt lejerer, samt fra skatter og forsikringsbidrag o. lign., som ifølge en kontraktbestemmelse lovligt er pålagt lejerer. Andre forhøjelser end de nævnte fradrages i de tilladte lejeforhøjelser. Som forhøjelse betragtes også aftale mellem parterne, hvorved lejerer har overtaget pligten til at vedligeholde det lejede uden en tilsvarende nedsættelse af lejen.

Stk. 8. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 1-3 skal fremsættes samtidigt over for 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 lejerer inden 3 uger skriftligt at underrette udlejerer om, hvorvidt han kan godkende forhøjelsen.

Stk. 9. Udlejerens krav om forhøjelse i henhold til stk. 1-3 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 udlejerer, at de ikke kan tiltræde forhøjelsen. I modsat fald må udlejerer 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.

Stk. 10. En i medfør af foranstående bestemmelse gennemført lejeforhøjelse har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse,