

været udlejet, fastsætter huslejenævnet lejen efter samme principper, som gælder for udlejning af tilsvarende husrum i ejendommen, eller, hvis sådanne ikke findes, på grundlag af den almindelige leje i tilsvarende lejemål.

Stk. 5. Ved udleje efter en andelsforenings opløsning af hus eller husrum, som har været benyttet af en andelshaver, kan lejen uden nævnets godkendelse aftales til samme beløb som den senest gældende boligafgift for de pågældende husrum, jfr. dog § 14, stk. 2.

§ 11. I lejemål om hus eller husrum, der er taget i brug før 1. januar 1963, kan udlejerens fremsætte krav om en lejeforhøjelse, der højst kan udgøre forskellen mellem den pr. 1. april 1967 gældende leje og den i medfør af bestemmelserne i lov om lejevurdering ansatte lejeværdi for det lejede.

Stk. 2. Af den samlede lejeforhøjelse efter stk. 1 kan udlejerens årligt kræve $\frac{1}{8}$, dog mindst 120 kr., indtil forskellen er udlignet. Hvor det lejede udelukkende benyttes til beboelse, kan den årlige lejeforhøjelse højst udgøre 600 kr.

Stk. 3. I lejemål, der ifølge aftale er uopsigelige i en vis årrække, kan krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 og 2 først fremsættes med virkning fra det tidspunkt, hvortil lejemålet ifølge aftalen kan opsiges. Dette gælder dog ikke, hvis uopsigeligeden er indrømmet før 1. september 1939, eller udlejerens ved aftalen har forbeholdt sig ret til at forlange lejen forhøjet.

Stk. 4. Udlejerens krav om lejeforhøjelse i henhold til stk. 1 skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes den krævede lejeforhøjelse fremkommer, samt en angivelse af, fra hvilke tidspunkter de enkelte andele af lejeforhøjelsen skal have virkning. Lejeforhøjelsen kan tidligst få virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse, medmindre parterne træffer anden aftale.

Stk. 5. Lejeforhøjelser i medfør af stk. 1-3 kan gennemføres, uanset om der efter den 1. april 1967 er gennemført lejeforhøjelser i henhold til § 43 i lov om leje eller til udligning af forsikringsbidrag el. lign. i henhold til kontraktsbestemmelser herom, og uanset om der efter nævnte tidspunkt er

gennemført forhøjelser, der modsvares af udvidet brugsret eller øget brugsværdi som følge af forbedringer.

Stk. 6. Andre lejeforhøjelser end nævnt i stk. 5, som gennemføres efter 1. april 1967, fradrages i lejeforhøjelsen efter stk. 1, efterhånden som denne gennemføres, jfr. stk. 2. Som forhøjelse betragtes også aftale mellem parterne, hvorved lejerens har overtaget pligten til at vedligeholde det lejede uden en tilsvarende nedsættelse af lejen.

Stk. 7. Hvor det lejede udelukkende benyttes til beboelse, kan lejeforhøjelser i henhold til kontraktsbestemmelser om lejevurdering efter pristal eller lignende kun gennemføres i det omfang, lejen ikke derved kommer til at overstige de forhøjelser, der kan gennemføres efter stk. 1.

§ 12. Uanset bestemmelsen i § 10 kan udlejerens ved genudlejning med huslejenævnets godkendelse i følgende tilfælde kræve en forhøjelse af lejen:

- 1) når udlejerens giver lejerens en anden eller mere udvidet brugsret end hidtil,
- 2) når der ud over sædvanlig istandsættelse er foretaget en sådan forbedring af det lejede, at dette har større brugsværdi.

Stk. 2. I de tilfælde, der er nævnt i stk. 1, kan lejen forhøjes således, at den efter gennemførelsen af lejeforhøjelser i medfør af § 11 vil stå i rimeligt forhold til den udvidede brugsret eller modsvare det lejedes øgede brugsværdi, jfr. § 15, stk. 1, sidste pkt., i lov om leje.

Stk. 3. I lejemål, der er omfattet af § 11, kan udlejerens ved genudlejning den 1. april 1971 eller senere forhøje lejen til den ved vurderingen ansatte lejeværdi for det lejede med tillæg af forhøjelser af den i § 11, stk. 5, omhandlede beskaffenhed.

Stk. 4. I øvrigt kan huslejenævnet i særlige tilfælde godkende, at der ved genudlejning, når vægtige grunde taler derfor, foretages en efter nævnets skøn rimelig lejeforhøjelse eller gennemføres ændringer i de øvrige vilkår, der har været gældende for det tidligere lejemål.

§ 13. Når udlejerens ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, kan han med huslejenævnets godkendelse kræve en forhøjelse af lejen for lejighederne og lokalerne i ejendommen.