

Stk. 2. Lejeforhøjelse for forbedringer, der — sammenlagt med forhøjelser for forbedringer, der er gennemført efter 1. januar 1959 — overstiger 30 pct. af den gældende leje, kan kun gennemføres, såfremt nævnet forud for forbedringens iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig forbedringen, eller parterne er enige om dens gennemførelse.

Stk. 3. Forbedringer af den i stk. 2 nævnte art kan nævnet — efter at lejerne som part i sagen har haft adgang til at ytre sig, jfr. § 28, stk. 4 — modsætte sig,

- 1) når foranstaltningen må anses for uhenigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed,
- 2) når foranstaltningen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningen vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 4. Har udlejer ikke ved sagens indbringelse for nævnet ejet ejendommen i mindst 3 år, kan nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom, forlange, at iværksættelsen af foranstaltninger af den i stk. 2 omhandlede art udsættes til et tidspunkt, der ligger indtil 5 år efter udlejerens overtagelse af ejendommen. Dette gælder uanset, at foranstaltningen ikke kan anses for uhenigtsmæssig eller urimelig, jfr. stk. 3.

Stk. 5. Lejeforhøjelse i henhold til stk. 1 kan gennemføres med 6 måneders varsel. Lejeforhøjelsen skal modsvare den gennem forbedringerne øgede brugsværdi af det lejede, jfr. § 15, stk. 1, sidste pkt., i lov om leje. Ved afgørelsen tages endvidere i betragtning, om den samlede leje efter forhøjelsen vil stå i rimeligt forhold til det lejedes brugsværdi efter forbedringernes gennemførelse. På udlejerens begæring kan huslejenævnet inden forbedringens gennemførelse afgive en vejledende udtalelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der kan forventes godkendt.

Stk. 6. I ejendomme, der er fredede i henhold til lov om bygningsfredning, anses

restaureeringsarbejder, der er godkendt af det særlige bygningssyn, som forbedringer.

§ 14. Finder lejer, at udlejer har opkrævet eller betinget sig højere leje end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 2. Det samme gælder, dersom lejen efter gennemførelse af lejeforhøjelser i medfør af særlige kontraktsbestemmelser, jfr. § 11, stk. 5 og 6, ikke er rimelig i forhold til det lejedes værdi. Nævnet kan i så fald tilsidesætte forhøjelsen helt eller delvist.

§ 15. Som et led i opfyldelsen af pligten til anden vedligeholdelse end den i § 32 i lov om leje omhandlede afsætter udlejer en andel af de betalte lejeløb for lejligheder og lokaler, der er taget i brug før 1. januar 1963, på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. De afsatte beløb skal fortrinsvis anvendes til istandsættelse af trappegange, udvendig maling af vinduer, træværk o. lign. samt vedligeholdelse i lejlighederne af anden art end den i § 32 i lov om leje omhandlede. Der føres et særskilt regnskab over de på kontoen afsatte beløb og afholdte vedligeholdelsesudgifter med angivelse af de enkelte vedligeholdelsesarbejder. Eventuelle rabatydelser el. lign., som opnås i forbindelse med udførelsen af de pågældende vedligeholdelsesarbejder, skal godskrives kontoen. Udlejer er pligtig til på en lejers begæring én gang om året at give lejer adgang til at gennemse regnskabet og gennemgå bilagene.

Stk. 2. Den andel af de betalte lejeløb, som afsættes på kontoen, udgør:

i finansåret	pct.	i finansåret	pct.
1967-68	6	1971-72	9
1968-69	7	1972-73	9
1969-70	8	1973-74	10
1970-71	8	1974-75	10

Stk. 3. Lejerens ret til at forlange de på kontoen afsatte beløb anvendt til vedligeholdelse er gyldig mod enhver uden tinglysning.

Stk. 4. Reglerne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse, for så vidt angår ejendomme, der tilhører sociale boligforetagender, hvis