

Stk. 2. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, renholdelse, administration, forsikring og henlæggelser til fornyelser i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Stk. 3. Ved genudlejning eller under et lejemåls beståen kan ikke aftales vilkår, der i forhold til det lejedes brugsværdi er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, som er gældende for andre lejemål i ejendommen.

Stk. 4. Ved udleje af hus eller husrum, der hidtil har været benyttet uden at have været udlejet, fastsættes lejen efter samme principper som gælder for udlejning af tilsvarende lejligheder i ejendommen eller, hvis sådanne ikke findes, på grundlag af den almindelige leje i tilsvarende lejemål.

§ 34 b. Hvis lejen for et lejemål, der ikke anvendes til beboelse, er lavere end den leje, herunder lejen ved genudlejning i de seneste år, som er almindeligt gældende i kvarteret eller kommunen for lokaler af tilsvarende størrelse, kvalitet, udstyr, alder og tilstand i ejendomme med tilsvarende beliggenhed, kan udlejeren forlange en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse. Krav om forhøjelse kan fremsættes med 3 måneders varsel til ikrafttræden på det tidspunkt, der indtræder 5 år efter lejemålets ikrafttræden. Det samme gælder ved udløbet af hver af de følgende 5-årige perioder.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 må fremsættes skriftligt, angive størrelsen af den ønskede forhøjelse og indeholde oplysning om, at lejeren inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt må fremsætte indsigelse, såfremt han ikke vil indgå på forhøjelse eller kun på en mindre forhøjelse.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende udlejeren krav skal han senest 3 uger efter kravets modtagelse give udlejeren skriftlig meddelelse herom. Udlejeren må da, hvis han ønsker at fastholde sit krav, indbringe sagen for bolig-nævnet inden 3 uger efter modtagelsen af lejerens meddelelse.

§ 34 c. Hvis lejen i en ejendom med hus eller husrum, der udlejes til beboelse, ikke er tilstrækkelig til at dække de nødvendige driftsudgifter, jfr. § 34 a, stk. 2, og en rimelig afkastning af ejendommens værdi, jfr.

stk. 2, kan udlejeren forlange en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse, jfr. dog stk. 3. Ved bedømmelsen af, om lejen er tilstrækkelig til at dække driftsudgifterne, lægges den gældende leje til grund med til-læg af eventuelle lejeforhøjelser, der er varslet, men ikke trådt i kraft.

Stk. 2. Afkastningen af ejendommens værdi fastsættes uden hensyntagen til prioriteringsforholdene til 8 pct. af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme. For tiden indtil 1. april 1975 fastsættes afkastningen dog til 7 pct. af ejendoms-værdien.

Stk. 3. Vil lejen efter den krævede lejeforhøjelse ligge væsentligt højere end almindeligt gældende leje i kvarteret for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet, udstyr, alder og tilstand i ejendomme med tilsvarende beliggenhed, kan kravet om lejeforhøjelse efter stk. 1 tilsidesættes helt eller delvist.

Stk. 4. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 kan i ejendomme med beboerrepræsentation, jfr. § 57a, ikke fremsættes overfor lejerne, før beboerrepræsentanterne på grundlag af et til dem udleveret driftsbudget har haft lejlighed til at drøfte lejeforhøjelsen.

Stk. 5. Udlejeren krav om forhøjelse i henhold til stk. 1 skal fremsættes samtidigt over for de lejere i ejendomme, hvis leje ønskes forhøjet. Ved fordeling af lejeforhøjelsen skal denne forlods pålægges de lejligheder, hvis leje er lavest i forhold til brugsværdien, således at der sker udligning af lejeforskelle for iøvrigt ensartede lejemål. Kravet skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelsens størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at det påhviler lejeren inden 3 uger skriftligt at underrette udlejeren om, hvorvidt han kan godkende forhøjelsen.

Stk. 6. Har mindst 1/4 af lejerne inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt meddelt udlejeren, at de ikke kan tiltræde forhøjelsen, må udlejeren inden yderligere 3 uger forelægge sagen for bolig-nævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvist, dersom der fremkommer oplysninger, der viser, at betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 7. En lejeforhøjelse i medfør af foranstående bestemmelse har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den