

§ 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 tillæg af eventuelle lejeforhøjelser, der er varslet, men ikke trådt i kraft.

Stk. 2. Afkastningen af ejendommens værdi fastsættes efter udlejers valg til enten

- a) den faktiske forrentning af de til ejendommens opførelse og eventuelle ombygning optagne oprindelige lån med tillæg af en tilsvarende forrentning af udlejers oprindelige egenkapital ved opførelsen eller ombygningen, eller
- b) 7 pct. af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme uden hensyntagen til prioriteringsforholdene. Procentsatsen forhøjes, når lejeforhøjelse kræves i perioden 1. april 1975 til 31. marts 1976 til 7½ pct. og efter 31. marts 1976 til 8 pct.

Boligministeren kan med tilslutning af folketingets boligudvalg fastsætte, at de nævnte forhøjelser af procentsatsen ikke skal gennemføres, såfremt det skønnes at forhøjelserne vil medføre urimelige generelle huslejeforhøjelser.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 kan dog ikke kræves, hvis lejen efter den krævede lejeforhøjelse ligger væsentligt højere end almindeligt gældende leje i kvarteret for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet, udstyr, alder og tilstand.

§ 34 d. Krav om lejeforhøjelse efter § 34 c kan i ejendomme med beboerrepræsentation, jfr. § 57 a, ikke fremsættes over for lejerne, før beboerrepræsentanterne på grundlag af et til dem udleveret driftsbudget har haft lejlighed til at drøfte lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal fordeles således, at der sker udligning af lejeforskelle, f. eks. som følge af genudlejningsforhøjelser, i iøvrigt ensartede lejemål. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, der er bekostet af lejeren.

Stk. 3. Udlejers krav om forhøjelse i henhold til § 34 c skal fremsættes samtidigt over for de lejere i ejendomme, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af den krævede lejeforhøjelses størrelse og dennes beregning samt oplysning om, at lejeren inden 3 uger skriftligt må fremsætte indsigelse, hvis han ikke kan godkende forhøjelsen.

Stk. 4. Har mindst ¼ af lejerne, hvis leje ønskes forhøjet, inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt fremsat indsigelse mod forhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 3 uger forelægge sagen for bolignævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvist, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 5. En lejeforhøjelse i medfør af foranstående bestemmelse har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.“

12. § 35 affattes således:

„Såfremt en udlejer betinger sig eller oppebærer leje, der er væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren kræve beløbet nedsat til en rimelig leje.

Stk. 2. For meget betalt leje kan kræves tilbagebetalt, medmindre fuldstændig eller delvis tilbagebetaling vil være ubillig.“

13. I § 36 ændres „boligretten“ til: „bolignævnet“.

14. Efter § 36 indsættes:

„§ 36 a. Hvis lejen for et lejemål, der anvendes til andet end beboelse, er væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren kræve lejen forhøjet til en rimelig leje. Krav om forhøjelse kan tidligst fremsættes 2 år efter lejemålets ikrafttræden eller 2 år efter, at der sidst er fremsat krav om lejeforhøjelse efter denne bestemmelse.

§ 36 b. Når udlejeren ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen eller øget lejernes brugsret, kan han kræve en lejeforhøjelse, der svarer til forøgelsen af brugsværdien for lejlighederne og lokalerne i ejendommen.