

værdi. Forhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, da forbedringen er fuldført.

*Stk. 4.* Ved afgørelsen af, om lejen er rimelig i forhold til det lejedes værdi, jfr. stk. 1 og 2, skal der tages hensyn til det lejedes beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand sammenlignet med den leje, herunder lejen ved genudlejning i de seneste år, som er almindeligt gældende i kvarteret eller kommunen for hus og husrum af tilsvarende beskaffenhed.

*Stk. 5.* Ved afgørelsen af, hvor meget det lejedes værdi er øget ved forbedringer, som udlejereren har foretaget, jfr. stk. 3, skal der tages hensyn til forbedringens karakter og betydning i forhold til ejendommens hidtidige tilstand og størrelsen af de udgifter, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt give mulighed for en passende afkastning af disse udgifter og rimelig afskrivning samt dækning for øgede udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, administration og forsikring i rimelig omfang.

*Stk. 6.* Forhøjelse efter stk. 2 og 3 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 14, stk. 5, og § 15 gælder tilsvarende ved fremsættelse af krav om lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3.

*Stk. 7.* Hvis lejen nedsættes efter stk. 1, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt, medmindre fuldstændig eller delvis tilbagebetaling vil være ubillig på grund af særlige omstændigheder.“

**13. § 38** affattes således:

„§ 38. Nedsættes lejen i medfør af § 35, eller forkastes en opsigelse i medfør af § 36, har lejeren ret til at fortsætte lejemålet for den leje, som boligretten skønner rimelig i et tidsrum, der fastsættes af boligretten til højst 5 år efter den endelige retsafgørelse i sagen.

*Stk. 2.* Giver boligretten i øvrigt i en sag mellem udlejer og lejer enten lejeren medhold eller dog finder, at lejeren har haft føje til at lade sagen påkende af retten, kan retten hvis lejeren er fraflyttet efter opsigelse fra udlejereren, tilkende lejeren en passende godtgørelse, der dog ikke kan overstige hans tab ved fraflytningen“.

**14. I § 40, stk. 1, 2 og 3,** ændres „tingfæstning af en af lejeren anlagt sag“ til: „lejerens sagsanlæg.“

**15. § 42** affattes således:

„§ 42. Bestemmelserne i §§ 35-41 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.“

**16. I § 43, stk. 1,** indsættes som 2. pkt.:

„Bidrag, pålagt som engangsydelser, kan udlignes gennem en årlig lejeforhøjelse på 10 pct. af ydelsen“.

**17. Overskriften til kap. X** affattes således:

„Kapitel X.

*Om lejerenes refusion af udlejerens udgifter til leverancer til ejendommen“.*

**18. § 44** affattes således:

„§ 44. Leverer udlejereren varme, varmt vand, elektricitet el. lign., og er udgiften ikke indeholdt i lejen, kan udlejereren kræve sine udlæg til lejeren forbrug heraf refunderet. Det kan ikke med retsvirkning for lejeforholdet aftales, at lejeren herudover skal erlægge beløb, der ikke er indeholdt i lejen.

*Stk. 2.* I varme- og varmtvandsregnskabet kan medtages udgiften til brændselsforbruget i varmeperioden. Udlejereren kan beregne renter med indtil 4 pct. årlig af det beløb, han godtgør forskudsvis at have afholdt i årets løb. Rabatydelser o. lign., som opnås ved brændselsindkøb, skal godskrives regnskabet.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i stk. 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for lejeren.

*Stk. 4.* Er fordelingen af udgifterne mellem lejerne ikke bestemt i lejeaftalen, sker den efter udlejerens bestemmelse på grundlag af sædvanlige beregningsregler enten efter gulvareal, rumfang eller varmefordelingsmåler og — for så vidt angår levering af varmt vand — efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser.“

**19. I § 45, stk. 2,** ændres „§ 44, stk. 2“ til: „§ 44, stk. 4“.

**20. I § 48, stk. 3** ændres „80 pct. af gennemsnittet af den samtlige lejere i de to forudgående varmeregnskabsperioder pålignede udgift“ til „den forventede samlede udgift i varmeregnskabsperioden“.