

Gældende lov.

der 3 måneder efter kravets fremsættelse, medmindre parterne træffer anden aftale.

Stk. 5. Lejeforhøjelser, der modsvares af udvidet brugsret eller øget brugsværdi som følge af forbedringer, kan gennemføres ud over de forhøjelser, der er nævnt i stk. 1-3. Det samme gælder forhøjelser til udligning af bidrag, skatter og afgifter i henhold til § 43 i lov om leje eller forsikringsbidrag el. lign. i medfør af kontraktbestemmelser herom. Uanset den nævnte lovbestemmelse anvendes den i medfør af lov om lejevurdering ansatte lejeværdi med tillæg af de i 1. pkt. nævnte lejeforhøjelser som fordelingsgrundlag for sådanne lejeforhøjelser i stedet for den gældende leje.

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 lejen har overtaget pligten til at vedligeholde det lejede uden en tilsvarende nedsættelse af lejen.

Stk. 7. For hus eller husrum, der er taget i brug i 1963 eller senere, kan huslejenævnet under hensyn til indtrufne stigninger i ejendommens driftsudgifter tillade en sådan lejeforhøjelse, som nævnt efter ejendommens forhold skønner rimelig. Bestemmelsen i stk. 4, sidste punktum, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 8. Lejeforhøjelser i henhold til kontraktbestemmelser om lejeregulering efter pristal eller lignende kan ikke gennemføres.

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

Lovforslaget.

reglerne i stk. 3 kan udlejeren i ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1963, beregne et beløb svarende til rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum, men efter fradrag for beløb, der er dækket af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

- 1) 8 pct., hvis ejendommen er taget i brug inden udgangen af 1964,
- 2) 10 pct., hvis ejendommen er taget i brug i årene 1965-69,
- 3) 12 pct., hvis ejendommen er taget i brug i årene 1970-73 og
- 4) 14 pct. hvis ejendommen er taget i brug efter udgangen af 1973.

Stk. 5. Er der efter udgangen af 1963 gennemført lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastningsprocenten efter stk. 3 beregnes af ejendomsværdien ved seneste almindelige ejendomsvurdering forud for forbedringens gennemførelse med tillæg af en afkastning af den rimelige forbedringsudgift, beregnet efter reglerne i stk. 4, således at tidspunktet for forbedringens ibrugtagelse er afgørende for forrentningsprocentens størrelse.

Stk. 6. Lejeforhøjelse efter stk. 1 skal fordeles på ejendommens lejligheder og lokaler efter disses indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejemål, hvis leje er lavest, således at der herved 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 lejereren.

Stk. 7. Lejeforhøjelse efter stk. 1 kan dog ikke kræves, dersom lejen efter forhøjelsen vil overstige det lejedes værdi, jfr. § 35 i lov om leje.

Stk. 8. Lejeforhøjelser i henhold til kontraktbestemmelser om lejeregulering efter pristal eller lignende kan ikke gennemføres.

§ 12. Krav om lejeforhøjelse efter § 11 kan i ejendomme med beboerrepræsentation, jfr. § 57 a i lov om leje, først fremsættes over for lejerne, når beboerrepræsentanterne har