

brugsværdi. Endvidere kan aftales lejeforhøjelse eller godtgørelse for forbedringer efter reglerne i lejelovens § 55 a.

*Stk. 3.* Under et lejemåls beståen kan der træffes aftale om ændring af lejevilkårene efter samme regler som nævnt i stk. 1 og 2.

**§ 11.** Er lejeindtægten i ejendommen ikke tilstrækkelig til at dække nødvendige driftsudgifter, herunder beløb til afsætning på vedligeholdelses- og opretningskonti, jfr. stk. 2, og herudover en rimelig afkastning af ejendommens værdi, jfr. stk. 3-5, kan udlejer forlange en under hensyn hertil rimelig lejeforhøjelse. Ved bedømmelsen af, om lejen er tilstrækkelig, lægges den gældende leje til grund med tillæg af eventuelle lejeforhøjelser, der er varslet, men ikke trådt i kraft, og med fradrag af lejeforhøjelser, der er gennemført i medfør af § 10, stk. 2. For husrum, der benyttes af udlejer eller er udlejet, men ikke omfattes af reglerne i dette kapitel, optages en lejeværdi, der mindst svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Som udgangspunkt herfor anvendes lejen, henholdsvis lejeværdien, pr. 1. marts 1975.

*Stk. 2.* Nødvendige driftsudgifter omfatter udgiftsposter, som nævnt i § 9, stk. 2 og herunder beløb, udlejer skal afsætte til vedligeholdelseskonti efter reglerne i § 32 i lov om leje, og § 15, stk. 1, i denne lov samt til en opretningskonto efter § 15, stk. 2. Kan udlejer godtgøre, at der ikke med beløb af denne størrelse til vedligeholdelse, opretning og isolering o.lign. kan sikres en tilfredsstillende tilstand i ejendommen i løbet af 5 år, kan et hertil nødvendigt større beløb optages på budgettet.

*Stk. 3.* Afkastningen af ejendommens værdi fastsættes uden hensyn til prioriteringsforholdene i ejendommen på grundlag af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering i henhold til lov om vurdering af landets faste ejendomme. Varsles lejeforhøjelse til ikrafttræden inden 1. april 1976, beregnes afkastningen til højst 6½ pct. af den nævnte ejendomsværdi og ved senere lejeforhøjelser til højst 7 pct. af værdien.

*Stk. 4.* I stedet for en afkastning efter reglerne i stk. 3 kan udlejer i ejendomme, der er taget i brug efter udgangen af 1963, beregne et beløb svarende til rimelige ydel-

ser 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.* Den lejeforhøjelse, der efter reglerne i stk. 1 kan udlignes på ejendommens udlejede beboelseslejligheder, fordeles på disse efter deres 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 lejeren.

*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 kontraktsbestemmelser 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 haft adgang til at ytre sig herom på grundlag af et tilsendt udkast til skriftlig fremsættelse af kravet og et driftsbudget for ejendommen, som giver baggrund for kravet. Samtidig med materialets fremsendelse må