

udlejerer angive en frist for fremsættelse af ytringer i sagen, hvis beboerrepræsentanterne vil fremsætte sådanne. Fristen må være mindst 3 uger.

Stk. 2. Udlejerens krav skal fremsættes samtidig over for de lejere i ejendommen, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Kravet skal tillige indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes ytringer i sagen. Medmindre beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, skal kravet yderligere indeholde oplysning om, at lejerer inden 3 uger skriftligt må fremsætte indsigelse, hvis han ikke kan godkende forhøjelsen.

Stk. 3. Har beboerrepræsentanterne ikke på forhånd tiltrådt lejeforhøjelsen og har mindst $\frac{1}{4}$ af lejerne, hvis leje ønskes forhøjet, inden 3 uger efter kravets modtagelse skriftligt fremsat indsigelse mod forhøjelsen, skal udlejerer, såfremt han fortsat ønsker forhøjelsen gennemført, inden yderligere 3 uger forelægge sagen for huslejenævnet, der kan tilsidesætte kravet helt eller delvist, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 4. Lejeforhøjelse efter § 11 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

§ 13. Forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse på mere end 25 pct. af den gældende leje, kan kun gennemføres, såfremt huslejenævnet forud for forbedringens iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig forbedringen, eller dens iværksættelse er tiltrådt af de lejere, hvis lejemål forbedres, eller af de repræsentanter der er nævnt i lejelovens § 57 a.

Stk. 2. Huslejenævnet kan modsætte sig de i stk. 1 nævnte forbedringer, hvis

- 1) de må anses for uhensigtsmæssige under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed.
- 2) de ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltning-

gen vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 3. Skønnes forbedringen at ville medføre en lejeforhøjelse, der overstiger gældende leje, skal udlejerer, inden forbedringen iværksættes, tilbyde lejere af beboelseslejligheder i ejendommen andre boliger af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr, og hvis leje — efter fradrag af eventuel boligsikring — ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer. Er parterne uenige om et tilbud om anden bolig, afgør nævnet om tilbudet er behørigt. Over for en lejer, der ikke har fået behørigt tilbud om anden bolig, kan lejeforhøjelsen som følge af forbedringen ikke overstige gældende leje.

Stk. 4. Har udlejerer ikke ved sagens indbringelse for nævnet ejet ejendommen i mindst 3 år, skal nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom forlange, at foranstaltninger som nævnt i stk. 1 ikke iværksættes før der er forløbet indtil 5 år efter udlejerens overtagelse af ejendommen. Dette gælder, selvom foranstaltningen ikke kan anses for uhensigtsmæssig eller urimelig, jfr. stk. 2. Arbejdet kan dog ikke kræves udsat, hvis det udføres som led i en godkendt bevarende saneringsplan.

Stk. 5. Udlejerer kan ved forbedringer af det lejede kræve en lejeforhøjelse, der modsvare den øgede brugsværdi efter reglerne i § 35, stk. 5, i lov om leje.

Stk. 6. Reglerne i § 12 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, da forbedringen er fuldført. Uanset indbringelse for huslejenævnet kan den varslede lejeforhøjelse oppebæres som foreløbig lejeforhøjelse med pligt for udlejerer til senere regulering. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejerer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet endelig afgørelse i sagen.

Stk. 7. Lejeforhøjelse kan ikke gennemføres, når udgiften til forbedringen er afholdt af midler fra ejendommens opretningskonto, jfr. § 15.