

ligt under hensyn til værdien. I ejendomme med beboerrepræsentation, jfr. § 57 a, kan beboerrepræsentationen kræve nedsættelse af lejen.

Stk. 2. Er lejen væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om forhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejemålets ikrafttræden eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter denne bestemmelse. I lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis anvendes til andet end beboelse, kan kravet dog tidligst få virkning 5 år efter lejemålets ikrafttræden eller 5 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter denne bestemmelse.

Stk. 3. Har udlejeren forbedret det lejede kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes 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 udlejeren 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 rimeligt 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 del-

vis tilbagebetaling vil være ubillig på grund af særlige omstændigheder.“

16. § 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 udlejeren, tilkende lejeren en passende godtgørelse, der dog ikke kan overstige hans tab ved fraflytningen“.

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

18. § 42 affattes således:

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

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

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

20. Overskriften til kap. X affattes således:

„Kapitel X.

Om lejerens refusion af udlejerens udgifter til leverancer til ejendommen“.

21. § 44 affattes således:

„§ 44. Leverer udlejeren varme, varmt vand, elektricitet el. lign., og er udgiften ikke indeholdt i lejen, kan udlejeren kræve sine udlæg til lejerens 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. Rabatydelse o. lign., som opnås ved brændselsindkøb, skal godskrives regnskabet.