

Gældende lov.

Lovforslaget.

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 gennudlejning 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 delvis 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 af boligretten skønnes rimelig, i et tidsrum, der af boligretten fastsættes for boligens vedkommende til indtil 5 år og for hus eller husrum, der helt eller delvis er ud-

„§ 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.