

bilag vedrørende den i § 18 nævnte vedligeholdelseskonto, kan lejeren kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb, svarende til de sidste 5 års hensættelser.

*Stk. 3.* Nævnet kan pålægge udlejereren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.

*Stk. 4.* Nævnet kan endvidere fastsætte et afslag i lejen, indtil forholdet er bragt i orden.

*Stk. 5.* Ved afgørelse af spørgsmål om renholdelses- og vedligeholdelsesarbejder, hvortil udgiften ikke kan afholdes af en vedligeholdelseskonto, skal nævnet tage i betragtning, om ejendommens vedligeholdelsestilstand må anses for rimelig i forhold til den gældende leje. Giver den gældende leje ikke mulighed for straks at påbyde gennemførelse af nødvendige, men ikke uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, kan nævnet pålægge udlejereren at gennemføre sådanne arbejder, efterhånden som de hertil fornødne lejeforhøjelser får virkning.

#### Kapitel IV.

##### Forbedringer.

§ 23. Inden udlejereren i en ejendom uden beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 40 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Det skal indeholde oplysning om forbedringsarbejds art og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til gøre indsigelse, jfr. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

*Stk. 2.* Har mindst  $\frac{1}{4}$  af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring, som nævnt i stk. 1, skal udlejereren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 24. Inden udlejereren i en ejendom med beboerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse, som

nævnt i § 22, stk. 1, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for beboerrepræsentanterne. Det skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

*Stk. 2.* Senest samtidig med varslet til beboerrepræsentanterne skal udlejereren give meddelelse herom til samtlige lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Meddelelsen skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse samt oplysning om at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne.

*Stk. 3.* Har beboerrepræsentanterne fremsat skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til dem, skal udlejereren inden yderligere 6 uger herefter forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om forbedringen.

§ 25. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den 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 foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

*Stk. 2.* Såfremt udlejereren iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

*Stk. 3.* Har udlejereren, når han indbringer sagen for nævnet efter stk. 1, ikke ejet ejendommen i mindst 3 år, skal nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom, forlange, at forbedringen ikke iværksættes, før der er forløbet indtil 5 år efter udlejerens erhvervelse af ejendommen. Dette