

han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Har udlejeren, 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 gælder, selv om foranstaltningen ikke kan anses for u hensigtsmæssig eller urimelig.

Stk. 4. Indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 26. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 80 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejeren om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist.

Stk. 2. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejeren en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligsikring eller boligydelse – 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.

Stk. 3. Såfremt lejeren gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.

§ 27. Har udlejeren under iagttagelse af reglerne i §§ 23–26 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jfr. lejelovens § 58.

Stk. 2. Reglerne i §§ 12 og 13 finder tilsvarende anvendelse. Lejeforhøjelsen kan tidligst gennemføres med virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Er sag indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Huslejenævnet kan dog bestemme, at udlejeren kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse.

§ 28. Såfremt udlejeren iværksætter forbedringer i de første 3 år efter udløbet af den frist, der i § 14, stk. 3, i lov om ejerlejligheder er fastsat for lejernes overtagelse af ejendommen på andelsbasis, kan lejeren kræve, at den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 25 kr. pr. m² bruttoetageareal, gennemføres gradvis for en 10-årig periode. Den årlige leje kan hvert år i perioden forhøjes med 10 pct. af den del af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen, der overstiger 25 kr. pr. m².

§ 29. Når forbedringen alene omfatter foranstaltninger, der er påbudt i henhold til lov, finder reglerne i §§ 23–26 ikke anvendelse.

Stk. 2. Har udlejeren udført foranstaltninger som nævnt i stk. 1 med lån fra Grundejernes Investeringsfond, kan han i stedet for lejeforhøjelse efter § 27 kræve lejen forhøjet med den årlige ydelse af det lån, der er optaget til finansiering af den påbudte forbedring med fradrag af et beløb svarende til 1 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering. Denne regel finder dog kun anvendelse, når den således beregnede lejeforhøjelse ikke overstiger 15 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Reglerne i § 50, stk. 2 og 4, i lov om leje finder tilsvarende anvendelse.

Kapitel V

Huslejeregulering for enkeltværelser