

*Stk. 2.* Undtaget fra reglerne i dette kapitel er lejeforhold i ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder, jfr. kapitel XX.

§ 41. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der overstiger den omkostningsbestemte leje ved lejemålets begyndelse, jfr. § 42, med tillæg af lovlige lejeforhøjelser som følge af forbedringer. Såfremt den efter 1. pkt. fastsatte leje overstiger det lejedes værdi, må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 2.* Ved afgørelse efter stk. 1, 2. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejligheder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

*Stk. 3.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) forbedringer, der er gennemført efter § 89, og
- 2) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i nr. 2 dog ikke anvendelse.

*Stk. 4.* Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

*Stk. 5.* Reglen i stk. 4 er dog ikke til hinder for, at der ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1.

§ 42. Hvis lejen ikke kan dække

- 1) ejendommens driftsudgifter, jfr. § 43,
- 2) afkastet af ejendommens værdi, jfr. § 45,
- 3) forbedringsudgifter, der er godkendt af lejerrepræsentanterne, jfr. § 82,

kan udlejeren på grundlag af et driftsbudget én gang hvert kalenderår forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

*Stk. 2.* Lejeforhøjelse kan dog ikke kræves, dersom lejen efter forhøjelsen væsentligt vil overstige det lejedes værdi, jfr. § 41.

*Stk. 3.* Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 1 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter stk. 1.

*Stk. 4.* Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigeligthed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

*Stk. 5.* Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer en anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

§ 43. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til

- 1) renholdelse,
- 2) administration,
- 3) henlæggelser til fornyelser,
- 4) afsætning til vedligeholdelse m.v. efter §§ 61 og 65,
- 5) udgifter ved udfærdigelse af varmeregnskab og revision af ejendommens driftsregnskab,
- 6) lejerrepræsentationens udgifter i forbindelse med arbejdet for bebyggelsen,
- 7) kontingent til grundejerforening, såfremt ejeren har pligt til at være medlem,
- 8) skatter og afgifter, der hviler på ejendommen,
- 9) forsikringer,
- 10) serviceabonnementer vedrørende elevatorer, antenner, oliefyrr o.lign., i det omfang der ikke heri er indeholdt udgifter til fornyelser og reparation,
- 11) leje, leasing og drift af maskiner til ejendommens vedligeholdelse og renholdelse og
- 12) udgifter til kontrolmåling af større oliefyrr, jfr. byggeloven.

§ 44. Efter fælles forhandlinger med Grundejernes Landsorganisation og Lejernes Landsorganisation fastsætter boligministeren hvert år inden 1. juni normalt for de i § 43, stk. 1, nr. 1-6, nævnte udgifter for det følgende kalenderår.

§ 45. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

*Stk. 2.* I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning bereg-