

ring af forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet. Såfremt sagen indbringes for ankenævnet, udskydes reguleringen efter 2. og 3. pkt., til ankenævnets afgørelse foreligger.

§ 57. På lejerens begæring skal huslejenævnet, medmindre nævnet har truffet afgørelse efter § 56, afgøre, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, jfr. § 41.

Stk. 2. Spørgsmålet om nedsættelse af lejen efter stk. 1 skal indbringes for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, den forhøjede leje første gang skal betales. Nævnet kan ikke nedsætte lejen til et beløb, der ligger under lejen inden den seneste lejeforhøjelse.

§ 58. Med bøde eller hæfte straffes den, som afkræver en lejer højere leje end tilladt efter reglerne i dette kapitel. På samme måde straffes den udlejer, som aftaler leje og lejevilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end tilladt efter bestemmelserne i § 41.

Stk. 2. Er en af de i stk. 1 nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelselskab eller lignende, kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

§ 59. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejen kan kræves nedsat med virkning for fremtiden.

Stk. 2. Lejeren kan ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger den lovlige leje, jfr. § 41, stk. 1, medmindre sag om tilbagebetaling er rejst inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Kapitel IX

Vedligeholdelse og opretning

§ 60. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejen-

dommens og det lejedes karakter, jfr. dog § 65.

Stk. 3. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 61. Som led i opfyldelsen af sin pligt til at vedligeholde ejendommen skal udlejeren afsætte et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal på en konto for udvendig vedligeholdelse. Beløbet udgør for ejendomme, der er taget i brug før 1964, 47 kr. For ejendomme, der er taget i brug i perioden 1. januar 1964–31. december 1969, udgør beløbet 40 kr., og for ejendomme, taget i brug efter udgangen af 1969, udgør beløbet 25 kr. Beløbene reguleres hver 1. januar, første gang den 1. januar 1987 til det i medfør af § 44, jfr. § 43, nr. 4, fastsatte normaltal. For ejendomme, der er fredet, forhøjes det i medfør af 4. pkt. regulerede beløb med 1 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Har ejendommen husrum, der ikke er omfattet af reglerne i denne lov, skal der for sådanne lokaler afsættes samme beløb pr. m² på vedligeholdelseskontoen, som afsættes af lejen for beboelseslejligheder.

Stk. 3. Beløb, der afsættes efter stk. 1 og 2, indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jfr. kapitel X.

Stk. 4. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i §§ 72, 73 og 75.

Stk. 5. Har lejeren ved aftale overtaget en væsentlig del af pligten til at vedligeholde ejendommen, nedsættes det beløb, der afsættes på vedligeholdelseskontoen, forholds-mæssigt.

Stk. 6. Såfremt det beløb, der er til disposition til vedligeholdelse og opretning, ikke kan sikre udførelsen af påkrævede nærmere angivne vedligeholdelses- eller opretningsarbejder i ejendommen, kan udlejeren med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne optage et hertil nødvendigt større beløb på driftsbudgettet og på vedligeholdelseskontoen efter stk. 1.

Stk. 7. Såfremt det beløb, der er til disposition til vedligeholdelse og opretning, er for stort i forhold til ejendommens vedligeholdelsestilstand, kan udlejeren med tilslutning fra lejerrepræsentanterne eller et flertal af