

§ 77. Tvister mellem ejeren og lejerne samt ejeren og Grundejernes Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

§ 78. Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 61 over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom han ingen kundskab har, straffes efter § 163 i borgerlig straffelov.

Kapitel XI

Forbedringer m.v.

§ 79. Udlejeren har ret til under iagttagelse af reglerne i §§ 30–32 at forbedre ejendommen eller det lejede, medmindre forbedringen væsentligt vil ændre det lejedes karakter, herunder forringe det lejedes brugsværdi for lejerens.

§ 80. Har udlejeren forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 89.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne dække afskrivning samt give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 89, kan han forlange en lejeforhøjelse, der dækker afskrivning samt giver en passende forrentning af samtlige de udgifter, der følger af arbejdernes gennemførelse.

Stk. 4. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

§ 81. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 100 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejerens om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist. Beløbet reguleres efter § 84.

Stk. 2. Fremsætter lejerens senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbed-

ringens iværksættelse tilbyde lejerens en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – 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 lejerens gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejerens 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.

§ 82. Såfremt udgiften til en forbedring efter § 80 medfører en lejeforhøjelse, der udgør mindre end 15 kr. pr. m² bruttoetageareal, kan hele udgiften medtages på det første driftsbudget, der udarbejdes efter, at forbedringen er fuldført. Beløbet reguleres efter § 84.

Stk. 2. I ejendomme med lejerrepræsentation skal udlejerens have lejerrepræsentanternes tilslutning til at medtage den i stk. 1 nævnte forbedringsudgift på driftsbudgettet.

Stk. 3. Kan lejerrepræsentanterne ikke tiltræde, at forbedringsudgiften medtages på budgettet, finder bestemmelsen i § 83 anvendelse. Den af huslejenævnet tiltrådte forbedringsudgift kan udlejerens, uanset bestemmelsen i stk. 2, medtage på budgettet.

§ 83. Inden der iværksættes forbedringer, der vil medføre en lejeforhøjelse, der overstiger den i § 82, stk. 1, nævnte, skal udlejerens indsende projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelsen og beregning af den ønskede lejeforhøjelse til huslejenævnet. Nævnet skal herefter træffe afgørelse om projektets hensigtsmæssighed og om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, når arbejdet er udført i overensstemmelse med de forelagte tegninger og beskrivelser.

Stk. 2. I ejendomme med lejerrepræsentation skal projekt materialet ledsages af lejerrepræsentanternes bemærkninger hertil.