

§ 28. Lejeforhøjelse efter § 27 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 27, stk. 4. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 50 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerne af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

§ 29. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Lejen kan dog ikke i det første år efter lejeaftalens indgåelse nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejeforholdets begyndelse.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 27, stk. 2, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 27, stk. 3, tilsvarende anvendelse ved sammenligning af lejen med lejen i tilsvarende lejemål i kvarteret eller området.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

§ 30. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejeren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de

lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejeren, uanset om ejendommene er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen fordeles efter bruttoetageareal.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 6. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 31. Reglerne i § 30 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejnning, kontrolmåling af større oliefyrringsanlæg eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 30 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.