

udlejerer, 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.

§ 33. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 31 og 32 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejerer med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. Dette gælder dog ikke for fredede ejendomme som nævnt i § 31, stk. 2.

Stk. 2. Udlejerer skal give lejerer skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem.

§ 34. Reglerne i §§ 28–30 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Kapitel 9

Forbedringer m.v.

§ 35. Udlejerer har ret til at forbedre ejendommen eller det lejede, medmindre foranstaltningen væsentligt vil ændre det lejedes karakter, herunder væsentlig forringe det lejedes brugsværdi for lejerer.

§ 36. Har udlejerer forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Herudover skal lejeforhøjelsen dække afskrivning eller henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer, sædvanlige udgifter til administration, vedligeholdelse, forsikring og lignende.

Stk. 3. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

§ 37. Lejeforhøjelse efter § 36 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen

kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejerer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerer fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem. Udlejerer skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 38. Er forbedringen ikke fuldført på det tidspunkt, hvortil lejeforhøjelsen er varslet, kan udlejerer uden fornyet varsel efter § 37 gennemføre lejeforhøjelsen, når forbedringen er fuldført, og efterreparationer er foretaget.

§ 39. Udlejerer kan i overensstemmelse med reglerne i § 37 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. Medfører reguleringen en lejeforhøjelse, skal denne varsles efter reglerne i § 37.

Stk. 2. Byggeregnskabet skal være afsluttet senest 6 måneder efter, at den foreløbige lejeforhøjelse er betalt første gang.

Stk. 3. Overskrides den i stk. 2 nævnte frist, kan lejerer undlade at betale lejeforhøjelsen, indtil lejeregulering foretages eller varsles.

§ 40. Er sag indbragt for boligretten, kan udlejerer, indtil rettens afgørelse foreligger, oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Boligretten kan dog bestemme, at udlejerer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil retten har truffet sin afgørelse.