

lejerfristens udløb, hvis udlejereren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejereren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 25 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.

§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejereren 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 § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 3, tilsvarende anvendelse ved sammenligning af lejen med lejen i tilsvarende lejemaal i kvarteret eller området.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. Lejereren kan dog ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje, medmindre retssag om nedsættelse af lejen er anlagt inden 1 år efter 1-års-fristens udløb, jf. stk. 1, eller efter, at en lejeforhøjelse første gang skal betales.

§ 6. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejereren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigeligthed.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejereren, 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 i forhold til den gældende leje eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi.

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

§ 7. Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejnning, kontrolmåling af større oliefyrianslæg eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 6 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejereren, 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.

§ 8. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 6 og 7 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejereren 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 § 6, stk. 2.

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

§ 9. Reglerne i §§ 3–5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.