

melse er mere byrdefulde for lejeren, end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 5. Uanset stk. 4 kan der ved gendudlejning aftales en leje efter stk. 1-3, hvis lejemålet er forbedret for udlejerens regning, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse.

Stk. 6. Det forhold, at en virksomhed godkender en leje, som ikke står i rimeligt forhold til det lejedes værdi ved lejeaftalens indgåelse og det almindelige lejeniveau i området, berettiger ikke udlejeren til at forhøje lejen i andre erhvervsvirksomheder i det pågældende område.

§ 46. Udlejeren kan, på grundlag af et driftsbudget, en gang i hvert regnskabsår gennemføre lejeforhøjelse til udligning af forskellen, hvis lejen ikke kan dække:

- 1) ejendommens driftsudgifter,
- 2) afkastet af ejendommens værdi, jf. § 49.

Stk. 2. Lejeforhøjelse efter stk. 1 kan dog ikke kræves, hvis lejen efter forhøjelsen vil overstige det lejedes værdi.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren i lejeaftalen har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Stk. 4. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer aftale om en længere frist, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse. Forhøjelsen kan dog tidligst få virkning 1 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter stk. 1.

§ 47. De nødvendige driftsudgifter omfatter, under hensyn til det lejedes karakter, udgifter til:

- 1) renholdelse,
- 2) administration,
- 3) henlæggelser til fornyelser,
- 4) afsætning til vedligeholdelse,
- 5) vicevært/varmemester,
- 6) el og gas,
- 7) skatter og afgifter, der hviler på ejendommen,
- 8) forsikringer,
- 9) serviceabonnementer vedrørende elevatorer, antenner, oliefyr og lignende, i det omfang der ikke heri er indeholdt udgifter til fornyelser, vedligeholdelse og reparationer,
- 10) leje, leasing og drift af maskiner til ejendommens vedligeholdelse og renholdelse,

11) udgifter til kontrolmåling af større oliefyr, jf. byggeoven.

Stk. 2. Uden for driftsudgifterne skal der på budgettet optages et beløb til lejerrepræsentationens udgifter i forbindelse med arbejdet for ejendommen. Dette beløb skal fordeles ligeligt på de enkelte lejemål uanset størrelse og art.

§ 48. Efter fælles forhandlinger med lands- eller landsdelsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme, og landsomfattende og større sammenslutninger af foreninger af beboelseslejere og erhvervslejere fastsætter boligministeren hvert år inden 1. juni normaltal for de i § 47, stk. 1, nr. 1-5 og 7, nævnte udgifter for det følgende kalenderår.

Stk. 2. Normtallene tjener som maksimumbeløb. Huslejenævnet kan, såfremt lejerne kræver det, pålægge udlejer at fastsætte budgettet ud fra de faktiske, dokumenterede udgifter på varslingstidspunktet. Normtallene kan dog ikke overskrides.

§ 49. Til afkast af ejendommens værdi afsættes et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder senere end 15. almindelige vurdering, beregnes afkastet på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

§ 50. I stedet for afkast efter § 49 kan udlejeren i ejendomme, der er taget i brug efter 1973, som afkast på budgettet afsætte et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af ejendomsværdien ved den første vurdering efter opførelsestidspunktet.

Stk. 2. Er der efter den 1. april 1973 gennemført stedsevarende lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastet beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering med tillæg af et tilsvarende afkast af den rimelige forbedringsudgift.

§ 51. Nedrives en del af ejendommen efter den 31. marts 1973, nedsættes den i § 49 nævnte ejendomsvurdering med et beløb, der svarer til værdien pr. 1. april 1973 af den nedrevne del.

Stk. 2. Beregnes afkastet efter § 50, skal der