

år, således at forhøjelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejeforhøjelse. I denne 4-årige periode kan udlejer ikke yderligere forlange lejen reguleret under hensyn til det lejedes værdi.

Stk. 5. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

6. I § 4, stk. 2, ændres »§ 3, stk. 4« til: »§ 3, stk. 5«.

§ 4. Lejeforhøjelse efter § 3 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 § 3, 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 lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejeren 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 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.

7. § 5 affattes således:

»§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange den fremtidige leje nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. stk. 3.

Stk. 2. Krav om lejenedsættelse kan tidligst fremsættes med virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af, at

lejen var væsentlig højere end det lejedes værdi. En lejenedsættelse vil tidligst få virkning 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra de i § 3, stk. 2, nævnte omstændigheder, medens der tages hensyn til de i § 3, stk. 3, nævnte omstændigheder. Endvidere finder § 3, stk. 4, tilsvarende anvendelse, dog således at dokumentationspligten påhviler lejeren.

Stk. 4. Nedsættelsen fordeles over 4 år, således at nedsættelsen pr. år udgør 1/4 af den samlede lejenedsættelse.«.

§ 5. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejeren 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 lejemål i kvarteret eller området.

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

8. § 9 affattes således:

»§ 9. Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Udlejer og lejer kan gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 4 år ud over de i §§ 3 og 5 nævnte 4 år.

Stk. 3. §§ 3-5 kan fraviges for lejemål, der udlejes første gang.

Stk. 4. Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres på anden måde end anført i §§ 3-5, skal det udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, hvis lejen også skal kunne reguleres efter disse bestemmelser.«.

§ 9. Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.