

sammenligningsleje. Nævnet kan kun fastsætte en lavere leje, hvis det finder, at

- a) arealudnyttelsen i den enkelte bolig er af en sådan karakter set i forhold til nyopførte almenne familieboliger i området, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 1 og 2,
- b) de nære opholdsarealer efter beslutningens gennemførelse er af en sådan karakter, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 1 og 2, eller
- c) den enkelte bolig er belastet af fugt-, lugt-, støj- eller andre miljømæssige gener, herunder manglende lys, luft eller isolering, i et sådant omfang, at dette alene kan betinge en lavere leje end den, der kan kræves efter stk. 1 og 2.

Stk. 4. Den enkelte beboelseslejer og udlejeren kan senest 6 uger efter, at meddelelse om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejen er kommet frem til vedkommende, anmode nævnet om at fastsætte en lavere leje i henhold til stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan senest 6 uger efter, at udlejeren har fremsendt regnskab over de støtteberettigede ombygningsudgifter, anmode nævnet om at fastsætte en lavere leje i henhold til stk. 3.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendommen om, at lejen i beboelseslejemål i private udlejningsejendomme skal fastsættes efter denne lov, så længe der ydes eller kunne være ydet offentlig støtte til lån optaget til finansiering af de værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 61. Deklarationen skal respekteres af ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 6. Såfremt ejeren ikke ønsker at modtage ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, beregnes lejen, som om nominallån er optaget og ydelsesbidrag ydet.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter standard-satser for den i stk. 1 nævnte sammenligningsleje for nærmere bestemte geografiske områder.

§ 50. Krav om lejeforhøjelse som følge af ombygningsarbejdernes gennemførelse skal fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Med kravet skal endvidere for beboelseslejemål medsendes et specificeret regnskab for ejendommens

vedligeholdelseskonto, jf. § 20 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslings-tidspunktet. Kravet skal indeholde oplysning om, at lejefastsættelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og om lejernes adgang til at gøre indsigelse efter stk. 6 og 7 samt § 49, stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige den af kommunalbestyrelsen forventede lejeforhøjelse, jf. stk. 8.

Stk. 3. Den endelige lejeforhøjelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Når godkendelsen foreligger, skal udlejeren fremsende denne til lejerne.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor ombygningsarbejderne er gennemført.

Stk. 5. Når lejen er godkendt af kommunalbestyrelsen, kan kravet om lejeforhøjelse og lejefastsættelsen kun indbringes for anden administrativ myndighed efter stk. 6 og 7 samt § 49, stk. 3.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsens godkendelse af størrelsen af den del af de støtteberettigede udgifter, der anses for værdiforøgende forbedringsudgifter, jf. § 59, kan af enhver beboelseslejer indbringes for huslejenævnet. I ejendomme med beboerrerepræsentation kan spørgsmålet endvidere indbringes for huslejenævnet af beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne.

Stk. 7. Såfremt en beboelseslejer på grundlag af en syns- og skønrapport kan godtgøre, at der er væsentlig forskel mellem det projekt, der har dannet grundlag for udbudet af ombygningsarbejderne, og de gennemførte arbejder, kan lejeren anmode huslejenævnet om at tage stilling til, om der foreligger en sådan forskel, at det skal pålægges kommunalbestyrelsen at foretage en fornyet vurdering af, i hvilket omfang de gennemførte ombygningsarbejder kan danne grundlag for en lejeforhøjelse.

Stk. 8. Ved meddelelsen om tilsagn om offentlig støtte i forbindelse med godkendelsen af resultatet af udbudet af ombygningsarbejderne fastsætter kommunalbestyrelsen en forventet lejeforhøjelse for det enkelte lejemål