

Kapitel 14

Udlejerens adgang til det lejede

§ 103. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 104. Udlejeren kan, under iagttagelse af §§ 107 og 140, iværksætte lovlige arbejder i det lejede.

Stk. 2. Når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren, har lejeren krav på 6 ugers skriftligt varsel. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders skriftligt varsel.

Stk. 3. Senest 7 dage før arbejderne faktisk iværksættes, skal udlejer skriftligt meddele lejeren det præcise tidspunkt for arbejdernes iværksættelse, en tidsplan for arbejdets gennemførelse samt afslutningstidspunkt. Modtager lejeren ikke disse oplysninger, kan arbejdet ikke iværk-sættes.

Stk. 4. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 105. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 106. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 15

Forbedringer m.v.

§ 107. Udførelse af forbedringsarbejde eller anden ændring på ejendommens bygningsmæssige indretning, som ikke er vedligeholdelse og ikke er lovpålagt, forudsætter, at der er indgået aftale herom med de berørte beboere.

Stk. 2. Arbejder, jf. stk. 1, inde i det enkelte lejemål, forudsætter skriftlig tilslutning fra pågældende lejer, der dog må bære rimelige følgearbejder i form af ledningsgennemføring og lign. i forbindelse med forbedringsarbejder i de øvrige lejemål.

Stk. 3. Arbejder jf. stk. 1, der har karakter af generelle arbejder på ejendommen, forudsætter skriftlig tilslutning fra et flertal af lejerne, jf. dog § 140.

Stk. 4. For eventuelle ubeboede lejemål, jf. stk

2 og stk. 3, forudsættes tilsvarende tilslutning fra beboerrepræsentationen, dersom en sådan er valgt i ejendommen.

§ 108. Har udlejeren under iagttagelse af §§ 107, 110-114, 139 og 140, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet.

Stk. 2. Forhøjelsen kan maksimalt ske med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. dog stk. 3. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 69, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af §§ 30 og 31.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige et beløb, der udgør en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign. En passende forrentning som nævnt i 1. pkt. kan ikke overstige et beløb, der svarer til ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån. Kan der optages lån i Grundejernets Investeringsfond til hel eller delvis dækning af forbedringsudgiften, og er ydelsen på dette lån lavere end ydelsen på et lån som nævnt i 2. pkt., anvendes den lave ydelse forholdsmæssigt i forbindelse med fastsættelsen af en passende forrentning som nævnt i 1. pkt. Forhøjelsen bortfalder 20 år efter dens ikrafttræden.

Stk. 4. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 69, stk. 3, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign., beregnet efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 5. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernets Investeringsfond efter § 34, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3.

Stk. 6. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

§ 109. Lejeforhøjelse efter § 108 kan gennemføres med mindst 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.