

af stævningen tinglyses uden ugrundet ophold, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 4.

§ 7. En lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handle måde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

§ 8. Reglerne i §§ 5 og 6 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren. § 7 kan ikke fraviges ved aftale.

### Kapitel 3

#### *Lejefastsættelse, leje regulering og ændring af lejevilkår*

§ 9. Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering i lejeperioden sker efter parternes aftale.

Stk. 2. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedsløjen for det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1, 2. og 3. pkt.

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

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejeren, 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 på varslingstidspunktet eller, hvor der ikke er fastsat nogen leje, den leje, der svarer til markedsløjen for det pågældende lejeforhold, jf. § 13, stk. 1.

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, medmindre udlejeren kan

godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

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

§ 11. Reglerne i § 10 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejnning og kontrolmåling, justering og rensning af fyringsanlæg, energimærkning og udarbejdelse af energiplan m.v. i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 10 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en engangsydelse, kan udlejeren, 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.

§ 12. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 10 og 11 nævnte skatter, afgifter eller bidrag, skal udlejeren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. I ejendomme som nævnt i § 10, stk. 2, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til enhver tid kunne have været opkrævet, dog opkræves som en del af lejen, uanset om en ejendom er fritaget for ejendomsbeskatning.

Stk. 2. Udlejeren skal give lejeren skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om nedsættelsen af udgiften efter stk. 1 er kommet frem til udlejeren.

§ 13. Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedsløjen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedsløjen. Ved markedsløjen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt