

andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved tvister om størrelsen af den fremtidige leje finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

Stk. 2. Kravet om regulering af lejen kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 4 år efter ikrafttræden af en vilkårsændring i medfør af § 14. Krav om leje-forhøjelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en leje-forhøjelse efter stk. 1 sidst er trådt i kraft. Krav om lejenedsættelse kan tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en lejenedsættelse efter stk. 1 sidst er trådt i kraft.

Stk. 3. Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for leje-forholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om regulering af lejen tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for leje-forholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

Stk. 4. Reguleringen fordeles over 4 år, således at reguleringen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede regulering.

Stk. 5. Regulering til markedsleje kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 6. Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejereren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Leje-forhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993. Dette gælder dog ikke ved den første leje-fastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter de nævnte love.
- 3) Leje-forhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Leje-forhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse.
- 5) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejereren har ladet udføre efter aftale med lejereren.

Stk. 7. Ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen tages der hensyn til vederlag, som lejereren ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejereren for at overtage lejemålet. Har lejereren tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er

lejeaftalen indgået som en del af aftalen om dennes salg af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem salgsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

Stk. 8. Lejereguleringen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Kravet om regulering af lejen skal være skriftligt og skal indeholde en angivelse af lejereguleringens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om adgangen til at gøre indsigelse, jf. stk. 9. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre den, der har fremsat kravet, kan godtgøre, at mangelen ikke har bevirket en forringelse af den anden parts retsstilling.

Stk. 9. Den part, som har modtaget kravet om regulering af lejens størrelse, skal skriftligt fremsætte indsigelse over for den anden part senest 6 uger efter, at kravet om lejeregulering er kommet frem, hvis kravet ikke kan godkendes.

Stk. 10. Den part, som rettidigt har modtaget indsigelse efter stk. 9, skal senest 6 uger fra udløbet af fristen i stk. 9 anlægge sag ved boligretten, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt.

§ 14. I leje-forhold, der ikke er omfattet af § 62, kan parterne aftale, at udlejereren kan stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejereren kan opsigse lejereren, hvis parterne ikke efter en forhandling, jf. stk. 5-7, er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår. En ændring af lejevilkårene og opsigelse efter stk. 8 kan dog tidligst få virkning 8 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor en ændring af lejevilkårene efter denne bestemmelse sidst er trådt i kraft. En ændring af lejevilkårene og opsigelse kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en leje-forhøjelse efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen i henhold til § 13 sidst er trådt i kraft.

Stk. 2. Ved aftalte væsentlige ændringer af vilkårene for leje-forholdet, herunder lejens størrelse, kan krav om ændring af lejevilkårene og opsigelse tidligst få virkning 8 år efter det tidspunkt, hvor vilkårene for leje-forholdet ændres, hvis parterne har aftalt dette i forbindelse med indgåelse af aftalen om vilkårsændringer.

Stk. 3. En aftale i henhold til stk. 1 skal for at være gyldig udfærdiges skriftligt og indeholde oplysning om, at udlejereren har ret til at opsigse leje-forholdet i medfør af stk. 8, og om lejereren har krav på erstatning for en eventuel opsigelse efter