

gerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Lejeren kan, når udlejeren foretager ændringer efter stk. 1, stille krav om, at lejen skal nedsættes, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejeren.

§ 27. Udlejeren kan iværksætte arbejder i det lejede med det varsel, der er angivet i stk. 2. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Stk. 2. Varsling om iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig, og varslet er 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder tillige anvendelse på arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

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

§ 29. Ved installation af varmeanlæg i ejendommen har udlejeren ret til med 6 ugers varsel at råde over de kælder- og loftsrum, der er nødvendige til anlæggets drift, når der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til den aftalte brug. Lejeren kan dog ikke kræve anvist andet rum, hvis den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort af installationen.

§ 30. § 27, stk. 2 og 3, og § 28 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 6

Forbedringer

§ 31. Har udlejeren forbedret det lejede, kan udlejeren forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes brugsværdi. Ved vurdering af den forøgede brugsværdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter § 46 a, stk. 3, i lov om leje, kan udlejeren 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 lignende.

Stk. 4. Har udlejeren opsat eller forbedret eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse i ejendommen, eller har udlejeren etableret eller forbedret tilslutning til programforsyning udefra, kan udlejeren forlange, at lejeren over 10 år godtgør udlejeren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejeren kan forlange en passende forrentning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende. Lejeren kan dog kræve at betale beløbet kontant.

Stk. 5. Har en ejendom centralvarme eller varmtvandsinstallation, og tilslutter udlejeren denne til et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejeren forlange, at lejeren over 10 år godtgør udlejeren ejendommens udgifter ved omlægningen med fradrag af besparelsen.

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

§ 32. Lejeforhøjelse efter § 31 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført. Lejeforhøjelse kan ske uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt, medmindre udlejeren kan godtgøre, at manglerne ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Boligretten kan på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse, medmindre overskridelsen af