

res. Reguleres lejen som nævnt i stk. 3, og er aftalen indgået den 1. januar 1992 eller senere, kan udlejerens ikke kræve lejen reguleret efter § 13, medmindre det udtrykkeligt fremgår af aftalen, at lejen tillige skal kunne reguleres efter de hidtil gældende regler i § 3 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 648 af 25. juli 1995.

§ 81. Er lejen væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Stk. 2. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) Forbedringer, som lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.
- 2) Lejeforhøjelser 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 lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.
- 3) Lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 5, i lov om byfornyelse og boligforbedring.
- 4) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejerens har ladet udføre efter aftale med lejerens.

Stk. 3. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi tages der hensyn til vederlag, som lejerens ved lejeaftalens indgåelse har betalt til udlejerens for at overtage lejemålet. Har lejerens tidligere været ejer og bruger af lejemålet, og er lejeaftalen indgået med den nuværende ejer som en del af aftalen om dennes køb af ejendommen, således at der er sammenhæng mellem købsprisen og lejens størrelse, tages der tillige hensyn hertil.

Stk. 4. Ved krav efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejerens godtgøre, at den leje, som forlanges, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige f.eks. med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Lejemålene skal endvidere være sammenlignelige med hensyn til vilkår, herunder om der er afståelses- og genindtrædelsesret for lejer, og om der

ved siden af lejen skal betales andre udgifter vedrørende lejemålet, f.eks. driftsudgifter. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministerens har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.

Stk. 5. Ved retssager om det lejedes værdi finder reglen i retsplejelovens § 344 om rettens fri bevisbedømmelse anvendelse.

Stk. 6. Forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør ¼ af den samlede lejeforhøjelse.

Stk. 7. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejerens har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 82. Lejeforhøjelse efter § 81 kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og af fordelingen i henhold til § 81, stk. 6. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal lejerens skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejerens ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejerens opbevare den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen må dog ikke overstige 25 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten. Tilbagebetaling til lejerens af for meget betalt leje forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v.