

som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

§ 84. Ejendommens afkast må ikke overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for afkast efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der er taget i brug efter 1963, som afkast beregne et beløb, der svarer til ydelsen på et sædvanligt 30-årigt realkreditlån optaget til finansiering af ejendommens opførelse.

Stk. 3. Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder efter 15. almindelige vurdering, beregnes afkastet på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

Stk. 4. Til det beregnede afkast kan udlejeren for 1995 og fremover lægge et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller lovligt kunne være henlagt for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer ved udgangen af 1994. Beløbet reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

§ 85. Lejen fordeles på lejlighederne efter deres indbyrdes værdi. Har lejligheder samme indbyrdes brugsværdi, skal lejeforhøjelsen forlods pålægges lejligheder, hvis leje er lavest. De beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter §§ 27, 30 og 31, fordeles dog efter lejlighedernes bruttoetageareal. For ejendomme med lejligheder, hvor afsætning sker med forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal, sker fordelingen efter de enkelte lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

Stk. 2. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi ses bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren.

Stk. 3. Er lejen for en lejlighed forhøjet på grundlag af forbedring eller øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på budgettet, og er forhøjelsen sket efter den 1. april 1973, ses der ved budgetteringen og ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes brugsværdi bort fra denne lejeforhøjelse.

§ 86. For husrum, der benyttes af udlejeren, eller som er udlejet uden at være omfattet af reglerne i dette kapitel, samt for de i stk. 2 omhand-

lede enkeltværelser skal der på budgettet optages en lejeværdi, der svarer til de pågældende husrums andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastning. Fordelingen sker efter bruttoetageareal.

Stk. 2. For ejendomme, hvor der for beboelseslejligheder til vedligeholdelse efter §§ 27, 30 og 31 afsættes forskellige beløb pr. m² bruttoetageareal for de enkelte beboelseslejligheder, sker fordelingen af afsættelsesbeløbene efter disse lejligheders faktiske beløb pr. m² bruttoetageareal.

§ 87. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 83, og afkastet af ejendommens værdi, jf. § 84, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse.

Stk. 2. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal udfærdiges skriftligt på en af by- og boligministeren autoriseret blanket og skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 35, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslings tidspunktet, samt af den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 31. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. I ejendomme med beboerrepræsentation skal kravet endvidere indeholde oplysning om, at det budget og øvrige materiale, der begrunder lejeforhøjelsen, er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 4. Har mindst 1/4 af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, eller beboerrepræsentanterne, senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 88. Indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 87, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilside-sætte kravet helt eller delvis, dersom betingel-