

§ 97. Med bøde eller hæfte straffes den, som opkræver højere leje end tilladt af huslejenævnet efter reglen i § 94, eller som i strid med § 95 opsiges lejeforholdet uden nævnets samtykke.

Stk. 2. Er en af de nævnte overtrædelser begået af et aktieselskab, andelsselskab el. lign., kan bødeansvar pålægges selskabet som sådant.

Stk. 3. § 91 finder tilsvarende anvendelse.

§ 98. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 14

Udlejerens adgang til det lejede

§ 99. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 100. Udlejeren kan, under iagttagelse af §§ 103 og 136, iværksætte lovlige arbejder i det lejede.

Stk. 2. Når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejereren, har lejereren krav på 6 ugers skriftligt varsel. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejereren krav på 3 måneders skriftligt varsel.

Stk. 3. Senest 7 dage før arbejderne faktisk iværksættes, skal udlejeren skriftligt meddele lejereren det præcise tidspunkt for arbejdernes iværksættelse, en tidsplan for arbejdernes gennemførelse samt afslutningstidspunkt. Modtager lejereren ikke disse oplysninger, kan arbejderne ikke iværksættes.

Stk. 4. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

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

§ 102. Reglerne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 15

Forbedringer m.v.

§ 103. Udførelse af forbedringsarbejde eller anden ændring på ejendommens bygningsmæssige indretning, som ikke er vedligeholdelse og ikke er pålagt ved lov, forudsætter, at der er indgået aftale herom med de berørte beboere. Med hensyn til de særlige bestemmelser og rettighe-

der, der gælder i forbindelse med byfornyelsen, henvises til lov om byfornyelse.

Stk. 2. Arbejder, jf. stk. 1, inde i det enkelte lejemål kræver skriftlig tilslutning fra pågældende lejer, der dog må bære rimelige følgearbejder i form af ledningsgennemføring og lign. i forbindelse med forbedringsarbejder i de øvrige lejemål.

Stk. 3. Arbejder, jf. stk. 1, der har karakter af generelle arbejder på ejendommen, forudsætter skriftlig tilslutning fra et flertal af lejerne, jf. dog § 136.

a) Arbejder, jf. stk. 1, inde i det enkelte lejemål, forudsætter ved samtidig bytning mellem to lejere, jf. § 143, skriftlig tilslutning fra den nye lejer, jf. stk. 2.

b) Udlejeren kan ikke uden den nye lejers skriftlige tilsagn udføre arbejder, jf. stk. 1, i det enkelte lejemål, i den periode på op til 3 år, der vil overstige 64 kr./m²/år, hvis udlejeren ikke samtidig har iagttaget § 136.

Stk. 4. Arbejder, jf. stk. 2 og stk. 3, for eventuelle ubeboede lejemål forudsætter tilsvarende tilslutning fra beboerrepræsentationen, dersom en sådan er valgt i ejendommen.

§ 104. Har udlejeren under iagttagelse af §§ 103, 106–110, 135 og 136, forbedret det lejede, kan udlejeren forlange lejen forhøjet.

Stk. 2. Forhøjelsen kan maksimalt ske med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. dog stk. 3. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 68, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af §§ 30 og 31.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan ikke overstige et beløb, der udgør en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign. En passende forrentning som nævnt i 1. pkt. kan ikke overstige et beløb, der svarer til ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån. Kan der optages lån i Grundejernes Investeringsfond til hel eller delvis dækning af forbedringsudgiften, og er ydelsen på dette lån lavere end ydelsen på et lån som nævnt i 2. pkt., anvendes den lave ydelse forholdsvis i forbindelse med fastsættelsen af en passende forrentning som nævnt i 1. pkt. Forhøjelsen bortfalder 20 år efter dens ikrafttræden.