

Stk. 4. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 68, stk. 3, 1. pkt., 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 lign., beregnet efter reglerne i stk. 2 og 3.

Stk. 5. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 33, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 2 og 3.

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

§ 105. Lejeforhøjelse efter § 104 kan gennemføres med mindst 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

§ 106. Inden udlejeren i en ejendom iværksætter en forbedring, der vil medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 64 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren fremsætte skriftligt varsel herom over for de lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Varslet skal indeholde en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne, oplysning om finansieringen heraf og den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse. Såfremt der er beboerrepræsentation i ejendommen, skal varslingen tillige indeholde oplysning om, at hele materialet har været forelagt beboerrepræsentanterne, samt om disses eventuelle udtalelser, jf. § 135. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejernes adgang til at gøre indsigelse, lejernes mulighed for at foreslå ændringer i projektet samt lejernes adgang til at nedlægge veto, jf. § 103. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én 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.

Stk. 2. Har beboerrepræsentationen eller mindst 1/4 af lejerne senest 6 uger efter, at varslingsskrivelsen er kommet frem til samtlige leje-

re, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om forbedringen. Den enkelte lejer har adgang til selv at indbringe den varslede forbedring for huslejenævnet.

Stk. 3. Opsætning eller forbedring af antenneanlæg og forhøjelse af antennebidrag som følge heraf betragtes som en forbedring og forbedringsforhøjelse som nævnt i stk. 1.

Stk. 4. Senest samtidig med varslet til beboerrepræsentanterne, jf. § 135, skal udlejeren give meddelelse herom til samtlige lejere, hvis lejeforhold ønskes forbedret. Meddelelsen skal indeholde oplysning om forbedringsarbejdets art, en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse samt oplysning om, at kravet samtidig er forelagt for beboerrepræsentanterne. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er varslet efter stk. 1 ugyldigt.

§ 107. By- og boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for varsling af iværksættelse af forbedringer efter § 106.

§ 108. Indbringes en sag om iværksættelse af forbedringer efter § 106 for huslejenævnet, kan nævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis forbedringen ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 2. Såfremt udlejeren iværksætter en forbedring, som nævnt har modsat sig, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Indbringelse efter §§ 208 eller 209 af en afgørelse for huslejenævnet, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 109. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgø-