

værelser og om møbleret lejlighed eller del af en sådan, der udlejes til beboelse, jfr. kapitel XXXI.

§ 159.

Stk. 1. Aftale om udleje af nye lejligheder eller lokaler i en ejendom, hvis opførelse er påbegyndt den 25. maj 1951 eller senere, skal anmeldes til huslejenævnet inden udgangen af 3 uger fra aftalens indgåelse. Skønner nævnet, at lejen ikke er rimelig, kan nævnet nedsætte denne.

Stk. 2. Ved udleje af lejligheder og lokaler, der siden deres opførelse har været beboet uden at være udlejet, fastsætter huslejenævnet lejen efter samme principper, som gælder for udlejningen af ejendommens øvrige lejligheder og lokaler, eller, hvis sådanne ikke findes, på grundlag af den almindelige leje i tilsvarende lejemål.

§ 160.

Stk. 1. Nyt lejemål kan ikke afsluttes på vilkår, der er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, som var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør, jfr. dog § 164. Når den nye lejer antages til arbejde, der er omfattet af § 68, stk. 1, nr. 2), anses lejemålet for mere byrdefuldt end det tidligere lejemål, hvis der ikke var knyttet sådan antagelse til dette.

Stk. 2. Ej heller kan der under et lejemåls beståen indgås aftale om ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren.

§ 161.

Stk. 1. I lejemål om beboelseslejligheder, jfr. kapitel XI, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939, kan udlejeren fremsætte krav om lejeforhøjelse på indtil 5 pct. over den leje, der gjaldt den nævnte dato. Fra 1. januar 1956 at regne kan forhøjelsen udgøre indtil 10 pct., fra 1. januar 1957 indtil 15 pct., fra 1. januar 1958 indtil 20 pct., fra 1. januar 1959 indtil 25 pct. og fra 1. januar 1960 indtil 30 pct. over den leje, der gjaldt den 1. september 1939.

Stk. 2. I lejemål om beboelseslejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. september 1939 til 31. december 1945, kan udlejeren ligeledes fremsætte krav om lejeforhøjelse. Denne kan fra 1. januar 1956 at regne udgøre indtil 5 pct., fra 1. januar 1957 indtil 10 pct., fra 1. januar 1958 indtil 15

pct., fra 1. januar 1959 indtil 20 pct. og fra 1. januar 1960 indtil 25 pct. over den leje, der gjaldt ved lejlighedens første udlejning. I lejemål om lejligheder, der første gang er udlejet i tiden fra 1. januar 1946 til 31. december 1948, kan udlejeren fremsætte krav om lejeforhøjelse, således at lejen kan udgøre fra 1. januar 1958 indtil 5 pct., fra 1. januar 1959 indtil 10 pct. og fra 1. januar 1960 indtil 15 pct. over den leje, der gjaldt ved lejlighedens første udlejning.

Stk. 3. For lejemål i ejendomme, hvor opvarmning eller forsyning med varmt vand finder sted ved centralvarmeanlæg, kan forhøjelsen dog udgøre indtil 1 pct. mere end i stk. 1 og 2 angivet, medmindre udgifterne i forbindelse med de for opvarmningen eller forsyningen med varmt vand foretagne installationer er afholdt af lejeren, eller denne udover lejen bidrager til forrentning og amortisation af de nævnte udgifter. Er udgiften til lejlighedens opvarmning eller forsyning med varmt vand indbefattet i lejen, må denne udgift fradrages inden beregningen af forhøjelsen. Krav om lejeforhøjelse kan i de i stk. 1 omhandlede tilfælde også fremsættes over for lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i en vis årrække, medmindre uopsigeligheden første gang er indrømmet efter 1. september 1939.

Stk. 4. Var den leje, der ifølge reglerne i stk. 1 og 2 lægges til grund ved beregningen af lejeforhøjelse, lavere end den leje, der på det pågældende tidspunkt var almindeligt gældende i tilsvarende lejemål i ejendommen eller kvarteret, kan udlejeren med huslejenævnets samtykke forlange, at lejen forhøjes med et tillæg svarende til den nævnte forskel. Den således forhøjede leje kan af udlejeren lægges til grund ved gennemførelse af lejeforhøjelse efter stk. 1—3.

Stk. 5. Vil lejen efter den krævede forhøjelse ligge væsentlig højere end den efter en gennemførelse af forhøjelserne almindeligt gældende leje i kvarteret for lejligheder af tilsvarende størrelse — værelsesantal og areal — kvalitet og udstyr, kan huslejenævnet efter sagens indbringelse i henhold til reglerne i stk. 9 tilsidesætte kravet om en forhøjelse helt eller delvis. Nævnet skal her ved påse, at lejen pr. m² etageareal i kakkellovnsfyrede lejligheder uden sanitære installationer ikke kommer til at overstige lejen i lejligheder med sådanne installationer.