

Stk. 3. I lejemål, der er omfattet af § 11, kan udlejeren ved genudlejning den 1. april 1971 eller senere forhøje lejen til den ved vurderingen ansatte lejeværdi for det lejede med tillæg af forhøjelser af den i § 11, stk. 5, omhandlede beskaffenhed.

Stk. 4. I øvrigt kan huslejenævnet i særlige tilfælde godkende, at der ved genudlejning, når vægtige grunde taler derfor, foretages en efter nævnets skøn rimelig lejeforhøjelse eller gennemføres ændringer i de øvrige vilkår, der har været gældende for det tidligere lejemål.

§ 13. Når udlejeren ud over sin vedligeholdelsespligt har foretaget forbedringer af ejendommen, kan han med huslejenævnets godkendelse kræve en forhøjelse af lejen for lejlighederne og lokalerne i ejendommen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse for forbedringer, der — sammenlagt med forhøjelser for forbedringer, der er gennemført efter 1. januar 1959 — overstiger 30 pct. af den gældende leje, kan kun gennemføres, såfremt nævnet forud for forbedringens iværksættelse har fundet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at modsætte sig forbedringen, eller parterne er enige om dens gennemførelse.

Stk. 3. Forbedringer af den i stk. 2 nævnte art kan nævnet — efter at lejerne som part i sagen har haft adgang til at ytre sig, jfr. § 28, stk. 4 — modsætte sig,

- 1) når foranstaltningen må anses for u hensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed,
- 2) når foranstaltningen 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 foranstaltningen vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

Stk. 4. Har udlejeren ikke ved sagens indbringelse for nævnet ejet ejendommen i mindst 3 år, kan nævnet, når over halvdelen af lejerne skriftligt fremsætter krav herom, forlange, at iværksættelsen af foranstaltninger af den i stk. 2 omhandlede art udsættes til et tidspunkt, der ligger indtil 5 år efter udlejerens overtagelse af ejendom-

men. Dette gælder uanset, at foranstaltningen ikke kan anses for uhensigtsmæssig eller urimelig, jfr. stk. 3.

Stk. 5. Lejeforhøjelse i henhold til stk. 1 kan gennemføres med 6 måneders varsel. Lejeforhøjelsen skal modsvare den gennem forbedringerne øgede brugsværdi af det lejede, jfr. § 15, stk. 1, sidste punktum, i lov om leje. Ved afgørelsen tages endvidere i betragtning, om den samlede leje efter forhøjelsen vil stå i rimeligt forhold til det lejedes brugsværdi efter forbedringernes gennemførelse. På udlejerens begæring kan huslejenævnet inden forbedringens gennemførelse afgive en vejledende udtalelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der kan forventes godkendt.

Stk. 6. Som forbedringer anses:

- a) restaureringsarbejder, der er godkendt af det særlige bygningssyn, i ejendomme, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning,
- b) restaureringsarbejder, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, i ejendomme, der er omfattet af en i henhold til lov om byplaner § 2, stk. 3, godkendt byplan.

§ 14. Finder lejeren, at udlejeren har opkrævet eller betinget sig højere leje end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel, kan han indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 2. Det samme gælder, dersom lejen efter fastsættelse i henhold til § 10, stk. 5, eller efter gennemførelse af lejeforhøjelser i medfør af særlige kontraktbestemmelser, jfr. § 11, stk. 5 og 6, ikke er rimelig i forhold til det lejedes værdi. Nævnet kan i så fald nedsætte lejen til et passende beløb.

§ 15. Som et led i opfyldelsen af pligten til anden vedligeholdelse end den i § 32 i lov om leje omhandlede afsætter udlejeren en andel af de betalte lejeløb for lejligheder og lokaler, der er taget i brug før 1. januar 1963, på en konto for udvendig vedligeholdelse af ejendommen. De afsatte beløb skal fortrinsvis anvendes til istandsættelse af trappegange, udvendig maling af vinduer, træværk o. lign. samt vedligeholdelse i lejlighederne af anden art end den i § 32 i lov om leje omhandlede. Der