

i dette kapitel for lejeforhold, vedr. beboelseslejligheder der er omfattet af kap. 1.

*Stk. 2.* Undtaget fra reglerne i dette kapitel er lejeforhold i ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder samt enkeltværelser, jfr. kap. 22.

§ 46. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi.

*Stk. 2.* Ved afgørelse efter stk. 1 skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejligheder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

*Stk. 3.* Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) lejebeløb, der opkræves i medfør af § 59, stk. 2,
- 2) lejeforhøjelser og forbedringer, der er gennemført efter §§ 97 og 99, jfr. § 90, stk. 3,
- 3) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse, og
- 4) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring. Dette gælder dog ikke ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter disse love.

*Stk. 4.* Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

*Stk. 5.* Uanset stk. 4 kan der ved genudlejning aftales en leje efter stk. 1-3, hvis beboelseslejligheden er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse.

§ 47. Udlejerer kan på grundlag af et driftsbudget én gang hvert regnskabsår, jfr. §§ 59 og 60, gennemføre lejeforhøjelse til udlicensing af forskellen, hvis lejen ikke kan dække:

- 1) ejendommens driftsudgifter, jfr. § 48,
- 2) afkastet af ejendommens værdi, jfr. §§ 50-52, og
- 3) forbedringsudgifter, jfr. § 101,

*Stk. 2.* Lejeforhøjelse kan dog ikke kræves, dersom lejen efter forhøjelsen væsentligt vil overstige det lejedes værdi, jfr. § 46.

*Stk. 3.* Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejerer har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

*Stk. 4.* Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer en anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse. Forhøjelsen kan dog tidligst få virkning 1 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft efter stk. 1.

§ 48. De nødvendige driftsudgifter omfatter under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter bl.a. udgifter til

- 1) renholdelse,
- 2) administration,
- 3) henlæggelser til fornyelser,
- 4) afsætning til vedligeholdelse m.v. efter §§ 75 og 79,
- 5) vicevært,
- 6) el og gas,
- 7) udgifter ved udfærdigelse af varmeregnskab og revision af ejendommens driftsregnskab,
- 8) lejerrepræsentationens udgifter i forbindelse med arbejdet for ejendommen,
- 9) kontingent til grundejerforening, såfremt ejeren har pligt til at være medlem,
- 10) skatter og afgifter, der hviler på ejendommen,
- 11) forsikringer,
- 12) serviceabonnementer vedrørende elevatorer, antenner, oliefyrr o.lign., i det omfang der ikke heri er indeholdt udgifter til fornyelser, vedligeholdelser og reparation,
- 13) leje, leasing og drift af maskiner til ejendommens vedligeholdelse og renholdelse, og
- 14) udgifter til kontrolmåling af større oliefyrr, jfr. byggeloven.

§ 49. Efter fælles forhandlinger med lands- eller landsdelsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme og landsomfattende sammenslutninger af foreninger af lejere af beboelseslejligheder fastsætter boligministeren hvert år inden 1. juni normaltal for de i § 48, nr. 1-5 og 7-8, nævnte udgifter for det følgende kalenderår.