

- 2) forbedringer, som lejerens har udført for egen regning med udlejerens tilladelse, og
- 3) 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. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende beboelseslejligheder eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Stk. 3. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Stk. 4. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejerens har beholdt sig at kunne regulere lejen.

§ 67. Lejeforhøjelse efter § 66 gennemføres med 3 måneders varsel.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, såfremt kravet om lejeforhøjelse fastholdes.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejerens oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering af det i § 24, stk. 2, nævnte depositum kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten.

§ 68. Er lejen væsentlig højere end det lejedes værdi, kan lejerens forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn

hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder § 66, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 3. Retssag om nedsættelse af lejen skal anlægges inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 4. I ejendomme med lejerrepræsentation kan lejerrepræsentanterne kræve nedsættelse af lejen. Nedsættes lejen, anvendes tilbagebetalingsbeløbet forlods til dækning af lejerrepræsentanternes udgifter ved sagsanlægget.

§ 69. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejerens forlange udgiften udlignet gennem lejeforhøjelse for de lejligheder og lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejerens, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning, kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, såfremt der sker forhøjelse af den ejendomsskat, der kunne have været opkrævet, hvis ejendommen ikke var fredet.

Stk. 3. Lejeforhøjelsen fordeles efter bruttoetageareal.

Stk. 4. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 5. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændring af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 6. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 6. Vil lejerens ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. Udlejerens skal da anlægge sag ved boligretten se-