

og en angivelse af lejeforhøjelsens forventede størrelse. Har forbedringen været forelagt huslejenævnet efter reglen i § 102, skal nævnets afgørelse vedlægges. Varslet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 2. Indeholder varslet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst 1/4 af lejerne senest 6 uger efter, at varslingskrivelsen er kommet frem til dem, skriftligt fremsat indsigelse mod iværksættelsen af en forbedring som nævnt i stk. 1, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt kravet om forbedringen fastholdes.

§ 104. Inden udlejeren i en ejendom med lejerrepræsentation iværksætter en forbedring, der vil medføre lejeforhøjelse som nævnt i § 103, stk. 1, skal han fremsætte skriftligt varsel herom over for lejerrepræsentanterne. Kravet skal indeholde:

- 1) en beskrivelse af arbejdet med overslag over udgifterne og oplysning om finansieringen,
- 2) den forventede størrelse af den lejeforhøjelse, der er en følge af forbedringens gennemførelse,
- 3) huslejenævnets eventuelle afgørelse efter § 102, og
- 4) oplysning om lejerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse efter stk. 3.

Stk. 2. Opfylder varslet ikke betingelserne i stk. 1, er det ugyldigt.

Stk. 3. Senest samtidig med varslet til lejerrepræsentanterne 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 lejerrepræsentanterne. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er varslet efter stk. 1 ugyldigt.

Stk. 4. Har lejerrepræsentanterne fremsat skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at varslingskrivelsen er kommet frem til dem, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt kravet om forbedringen fastholdes.

§ 105. Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 103 og 104, kan husleje-

nævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den 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 nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve lejeforhøjelse for forbedringen.

Stk. 3. Indbringelse efter § 189 eller § 190 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

§ 106. Vil en forbedring medføre en lejeforhøjelse, der – sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år – vil udgøre mere end 100 kr. pr. m² bruttoetaageareal, skal udlejeren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse underrette lejeren om, at han kan kræve at få tilbudt anden passende bolig inden udløbet af den i stk. 2 nævnte frist.

Stk. 2. Fremsætter lejeren senest 6 uger efter varslingen krav om at få tilbudt anden passende bolig, skal udlejeren inden forbedringens iværksættelse tilbyde lejeren en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der – efter fradrag af eventuel boligstøtte – ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Stk. 3. Såfremt lejeren gør indsigelse, fordi han finder, at udlejerens tilbud om anden bolig ikke opfylder betingelserne i stk. 2, skal udlejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Stk. 4. Over for en lejer, der ikke har fået underretning efter stk. 1 om sin ret til at kræve anden bolig, kan lejeforhøjelse som følge af forbedringen ikke gennemføres ud over den i stk. 1 angivne grænse.