

§ 22. Udlejeren eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 23. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

§ 24. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Kapitel 7

Vedligeholdelse

§ 25. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, jfr. dog §§ 20–21. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

§ 26. Lejeren skal i lejeperioden foretage og afholde udgiften til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og holde vand- og gashaner og el-afbrydere forsvarligt vedlige. Lejeren skal endvidere afholde udgiften til vedligeholdelse af ruder, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badefaciliteter, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.

Kapitel 8

Ændring af lejevilkår

§ 27. Med undtagelse af de tilfælde, der er nævnt i §§ 31–33, kan lejen kun reguleres i lejeperioden, såfremt adgangen hertil fremgår udtrykkeligt af lejekontrakten. Såfremt det er aftalt, at lejen kan reguleres i lejeperioden, således at den udgør det beløb, der er rime-

ligt under hensyn til det lejedes værdi, sker reguleringen efter bestemmelserne i §§ 28–30.

§ 28. Er der truffet aftale om regulering som nævnt i § 27, og er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- 1) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse, og
- 2) 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 ejendomme og lokaler med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

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

§ 29. Lejeforhøjelse efter § 28 kan 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 lejeren adgang til at gøre indsigelse, jfr. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han skriftligt fremsætte indsigelse senest 6 uger efter, at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem til ham. Udlejeren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 4. Indtil boligrettens afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 50 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med rettens afgørelse. Regulering