

af depositium kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af retten.

§ 30. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejereren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder § 28, stk. 1, tilsvarende anvendelse. Lejen kan dog ikke i de første 3 år efter lejeaftalens indgåelse nedsættes til et beløb, der er lavere end den aftalte leje ved lejeforholdets begyndelse.

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

Stk. 3. Ved lejeforhøjelser under lejemålets beståen skal retssag om nedsættelse af lejen anlægges inden 1 år efter det tidspunkt, den forhøjede leje første gang skal betales.

§ 31. Forøges de ejendomsskatter, der påhviler ejendommen, kan udlejereren forlange udgiften udlignet gennem en lejeforhøjelse for de lokaler, som skatten vedrører. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelig-
hed.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan udlejereren, 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 ændringen 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 lejereren 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. Udlejereren skal da anlægge sag ved boligretten senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

§ 32. Reglerne i § 31 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye eller forøgede afgifter til vand, el, renovation, kloak, skorstensfejnning, kontrolmåling af større oliefyrringsanlæg eller lignende efter takster, der er fastsat eller godkendt af det offentlige.

Stk. 2. Reglerne i § 31 gælder også, hvis der pålægges ejendommen nye vej-, kloak- eller lignende bidrag til det offentlige. Er bidrag pålagt ejendommen som en éngangs-ydelse, kan udlejereren, når den er betalt, udligne bidraget på lejerne gennem en lejeforhøjelse, der i løbet af 10 år har dækket udlejerens udlæg med tillæg af sædvanlige finansieringsudgifter. Lejeforhøjelsen bortfalder ved periodens udløb. Lejerne kan dog kræve at betale beløbet kontant.

§ 33. Bortfalder eller nedsættes de i §§ 31 og 32 nævnte skatter, afgifter og bidrag, skal udlejereren med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet. Dette gælder dog ikke for fredede ejendomme som nævnt i § 31, stk. 2.

Stk. 2. Udlejereren skal give lejereren skriftlig meddelelse om nedsættelsen af lejen senest 6 uger efter, at meddelelsen om skatte- eller afgiftsnedsættelsen er kommet frem til ham.

§ 34. Reglerne i §§ 28–30 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Kapitel 9

Forbedringer m.v.

§ 35. Udlejereren har ret til at forbedre ejendommen eller det lejede, medmindre foranstaltningen væsentligt vil ændre det lejedes karakter, herunder væsentlig forringe det lejedes brugsværdi for lejereren.

§ 36. Har udlejereren forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til