

melse er mere byrdefuld 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 lejemålet er forbedret for udlejers regning, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse.

*Stk. 6.* Det forhold, at en virksomhed godkender en leje, som ikke står i rimeligt forhold til det lejedes værdi ved lejeaftalens indgåelse og det almindelige lejeniveau i området, berettiger ikke udlejeren til at forhøje lejen i andre erhvervsvirksomheder i det pågældende område.

§ 46. Udlejeren kan, på grundlag af et driftsbudget, en gang i hvert regnskabsår gennemføre lejeforhøjelse til udligning af forskellen, hvis lejen ikke kan dække:

- 1) ejendommens driftsudgifter,
- 2) afkastet af ejendommens værdi, jf. § 49.

*Stk. 2.* Lejeforhøjelse efter stk. 1 kan dog ikke kræves, hvis lejen efter forhøjelsen vil overstige det lejedes værdi.

*Stk. 3.* Lejeforhøjelsen kan kræves uanset aftalt uopsigelighehed, når udlejeren i lejeaftalen har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

*Stk. 4.* Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer aftale om en længere frist, 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.

§ 47. De nødvendige driftsudgifter omfatter, under hensyn til det lejedes karakter, udgifter til:

- 1) renholdelse,
- 2) administration,
- 3) henlæggelser til fornyelser,
- 4) afsætning til vedligeholdelse,
- 5) vicevært/varmemester,
- 6) el og gas,
- 7) skatter og afgifter, der hviler på ejendommen,
- 8) forsikringer,
- 9) serviceabonnementer vedrørende elevatorer, antenner, oliefyr og lignende, i det omfang der ikke heri er indeholdt udgifter til fornyelser, vedligeholdelse og reparationer,
- 10) leje, leasing og drift af maskiner til ejendommens vedligeholdelse og renholdelse,

11) udgifter til kontrolmåling af større oliefyr, jf. byggeloven.

*Stk. 2.* Uden for driftsudgifterne skal der på budgettet optages et beløb til lejerrepræsentationens udgifter i forbindelse med arbejdet for ejendommen. Dette beløb skal fordeles ligeligt på de enkelte lejemål uanset størrelse og art.

§ 48. Efter fælles forhandlinger med lands- eller landsdelsdækkende sammenslutninger af foreninger af ejere af udlejningsejendomme, og landsomfattende og større sammenslutninger af foreninger af beboelseslejere og erhvervslejere fastsætter boligministeren hvert år inden 1. juni normtal for de i § 47, stk. 1, nr. 1-5 og 7, nævnte udgifter for det følgende kalenderår.

*Stk. 2.* Normtallene tjener som maksimumbeløb. Huslejenævnet kan, såfremt lejerne kræver det, pålægge udlejer at fastsætte budgettet ud fra de faktiske, dokumenterede udgifter på varslings tidspunktet. Normtallene kan dog ikke overskrides.

§ 49. Til afkast af ejendommens værdi afsættes et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

*Stk. 2.* Såfremt ejendommen er opdelt i ejerlejligheder senere end 15. almindelige vurdering, beregnes afkastet på grundlag af en forholdsmæssig andel af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering.

§ 50. I stedet for afkast efter § 49 kan udlejeren i ejendomme, der er taget i brug efter 1973, som afkast på budgettet afsætte et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af ejendomsværdien ved den første vurdering efter opførelse tidspunktet.

*Stk. 2.* Er der efter den 1. april 1973 gennemført stedsevarende lejeforhøjelser for forbedringer, kan afkastet beregnes med indtil 7 pct. af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering med tillæg af et tilsvarende afkast af den rimelige forbedringsudgift.

§ 51. Nedrives en del af ejendommen efter den 31. marts 1973, nedsættes den i § 49 nævnte ejendomsvurdering med et beløb, der svarer til værdien pr. 1. april 1973 af den nedrevne del.

*Stk. 2.* Beregnes afkastet efter § 50, skal der