

Såfremt enighed ikke kan opnås mellem udlejer og lejerrepræsentanter eller et flertal af lejerner, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om udbetaling efter stk. 1.

§ 77. Såfremt der er truffet beslutning om nedrivning af ejendommen, bindes beløb indbetalt efter § 70, stk. 1, på en særlig konto.

Stk. 2. Fra kontoen efter stk. 1 kan kun frigøres beløb for udgifter, der er afholdt efter påbud fra huslejenævnet eller en højere instans.

Stk. 3. Beløb, der resterer på nedrivningstidspunktet, bindes i Grundejernens Investeringsfond på en særlig konto, hvis midler ydes til lejeres andelsovertagelse af udlejningsejendomme. Boligministeren fastsætter regler for udbetaling af disse midler.

§ 78. Tvister mellem ejer og lejere samt ejer og Grundejernens Investeringsfond i henhold til dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

§ 79. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 11

Forbedringer m.v.

§ 80. Udlejeren har ret til at forbedre ejendommen eller det lejede, medmindre forbedringen vil ændre det lejedes karakter, herunder forringe det lejedes brugsværdi for lejeren.

§ 81. Har udlejeren forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglerne i §§ 86 og 88.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen. Herudover skal lejeforhøjelsen dække afskrivning eller henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer, forsikring og lignende.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglerne i §§ 86 og 88, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af de udgifter, der følger af arbejdernes udførelse. Herudover skal lejeforhøjelsen dække afskrivning eller henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer, forsikring og lignende.

Stk. 4. De i stk. 2, 2. pkt. og stk. 3, 2. pkt., nævnte udgifter kan kun medtages i det omfang, de ikke medtages på ejendommens driftsbudget, jf. § 46, herunder ved henlæggelser til fornyelser.

Stk. 5. Den del af udgiften til en forbedring, der dækkes af vedligeholdelseshensættelserne, jf. § 71, 2. pkt., medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelse efter stk. 1-4. Der bortses endvidere fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning.

Stk. 6. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger i tilfælde af øget antal installationer, anses for forbedringer.

§ 82. Lejeforhøjelse efter § 81 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

§ 83. For lejeforhold i ejendomme uden lejerrepræsentation finder reglerne i § 54, stk. 1-2 og 4-5, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. For lejeforhold i ejendomme med lejerrepræsentation finder reglerne i § 55, stk. 1, stk. 2, nr. 1, 3 og 4, stk. 3, og § 56 tilsvarende anvendelse.

§ 84. Er forbedringen ikke fuldført på det tidspunkt, hvortil lejeforhøjelsen er varslet, kan udlejeren uden fornyet varsel efter §§ 82 og 83 gennemføre lejeforhøjelsen, når forbedringen er fuldført og efterreparationer er foretaget.

§ 85. Udlejeren kan i overensstemmelse med reglerne i §§ 82 og 83 kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger. Medfører reguleringen en lejeforhøjelse, skal denne varsles efter reglerne i §§ 82 og 83.

Stk. 2. Byggeregnskabet skal være afsluttet senest 6 måneder efter, at den foreløbige lejeforhøjelse er betalt første gang.

Stk. 3. Overskrides den i stk. 2 nævnte frist, kan lejeren undlade at betale lejeforhøjelsen, indtil lejeregulering foretages eller varsles.

Stk. 4. Udfører udlejeren ikke et påbegyndt forbedringsarbejde og de deraf følgende efterreparationer med den fornødne hurtighed, jf. § 35, stk. 4, skal huslejenævnet fastsætte en tids-