

foranstaltninger væsentligt vil forringe lejerens muligheder for at benytte det lejede til det forudsatte formål. Reglerne i §§ 22–24 skal iagttages ved forbedringsernes udførelse.

#### Til § 35

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til stk. 1 og 5 i den gældende lejelovs § 58, idet der dog ikke er medtaget særbestemmelser om lejeforhøjelser som følge af de energibesparende foranstaltninger og antenneanlæg, som beboelseslejere har ret til at kræve udført. Hvis sådanne arbejder udføres, kan lejeforhøjelse for andre lejemål end beboelseslejemål kræves som almindelig forbedringsforhøjelse efter § 35, stk. 1 og 2.

Stk. 2 er ændret i forhold til den gældende lejelovs § 58, stk. 2, om lejeforhøjelsens beregning, idet denne bestemmelse ikke tager stilling til, i hvilket omfang såvel afskrivninger som henlæggelser til fornyelser kan indgå i lejeforhøjelsen.

Det foreslås, at det præciseres, at i det omfang en lejeforhøjelse dækker henlæggelser til fornyelser, hvorved genanskaffelse sikres, kan der ikke også samtidig indgå afskrivningsbeløb i forhøjelsen.

En sådan ordning findes rimelig ikke mindst, fordi lejeforhøjelsen er stedsevarende og derfor gyldigt kan opretholdes, selv om låntagning til finansiering af forbedringen er afviklet.

#### Til § 36

Bestemmelsen svarer til § 59, stk. 1, 2 og 4, i den gældende lejelov.

#### Til § 37

Bestemmelsen præciserer, at fornyet varsling er unødvendig, når en forbedring ikke er fuldført på tidspunktet for en varslet forhøjelses ikrafttræden.

#### Til § 38

Bestemmelsens stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 59, stk. 3. For at sikre, at byggeregnskabet kommer frem, og lejen bliver reguleret, foreslås en frist på 6 måneder efter betaling af den første lejeforhøjelse. Overskridelse af fristen fritager lejeren for pligt til at betale lejeforhøjelsen, indtil der sker en lejeregulering eller varsling.

#### Til § 39

Bestemmelsen svarer til § 27, stk. 5, i den gældende boligreguleringslov.

#### Til § 40

Bestemmelsen svarer til § 62 i den gældende lejelov.

#### Til kapitel 10

Bestemmelserne i lovforslagets kapitel 10 om varmebetaling er fravigelige. Lejer og udlejer vil derfor, uafhængigt af de foreslåede bestemmelser, frit kunne aftale, hvordan betaling for varme skal ske. De foreslåede bestemmelser skal således betragtes som retningslinier for varmebetaling og aflæggelse af varmeregnskab for de tilfælde, hvor parterne ikke i aftalen har taget stilling hertil.

#### Til § 41

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 36, stk. 1 og 3.

#### Til § 42

De gældende regler om fordeling af varmeudgifter er indeholdt i lejelovens § 37. Af den gældende lovgivning fremgår det imidlertid nærmest, at såfremt lejerne vælger at have varmemålere, sker al fordeling af varme efter disse varmemålere. Dette er ikke i overensstemmelse med de sædvanlige beregningsregler, som varmeregningsfirmaerne har anvendt i en meget lang årrække. Disse regler, der i en vis udstrækning er baseret på regler fra begyndelsen af 1950'erne, er overordentligt vanskeligt tilgængelige, men indebærer bl.a., at en lejer kan komme til at betale varme i forhold til et varmeapparat, der er nedtaget længe før hans indflytning.

På denne baggrund foreslås det, at der i loven udtrykkeligt gøres op med, at hvis der er målere, skal den del, der skal holdes inden for visse rammer, af den totale varmeudgift fordeles efter faste andele og således sikre, at alle lejere i en ejendom deltager i betaling af den varme, der findes i rørene, uanset der ikke lukkes op for varmeapparaterne.

#### Til §§ 43 og 44

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 38, stk. 1 og 2, og 39, stk. 1.

#### Til § 45

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs §§ 40, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3.

#### Til § 46

Bestemmelsen svarer indholdsmæssigt til den gæl-