

være rimelig grund til at sikre en udlejer en leje, der står i misforhold til det lejedes værdi.

Til § 38.

Bestemmelsen svarer ganske til l. 51 § 35.

Til § 39.

Bestemmelsens stk. 1 og 2 svarer til l. 51 § 37. Stk. 3 svarer efter sit indhold til l. 51 § 38.

Til § 40.

Bestemmelsens stk. 1 og 2 svarer uændret til l. 51 § 39, stk. 1 og 2.

Stk. 3 er nyt. Medens der i den gældende lovgivning er åbnet udlejerens adgang til gennem en lejeforhøjelse at udligne nye vej- og kloak- og andre bidrag til det offentlige samt visse skattestigninger og udgiftsførøgelser af anden karakter, jfr. l. 51 § 39, er der ikke hjemlet lejerens nogen modsvarende ret til lejenedsættelse, såfremt der sker bortfald eller nedsættelse af de pågældende udgifter. En sådan ret forekommer imidlertid naturlig og vil eventuelt få særlig aktuell interesse i fremtiden, såfremt der ved en skattereform sker ændringer i ejendomsbeskatningen. Man har derfor foreslået en pligt for udlejerens til at lade besparelser ved bortfald eller nedsættelse af udgifter af den omhandlede art komme lejerne til gode gennem en lejenedsættelse, for så vidt det drejer sig om udgiftsbeløb, der har været indregnet i lejen. For at undgå, at reglen skal medføre unødigt administrativt besvær, er udlejerens pligt til regulering dog begrænset således, at nedsættelse først skal foretages, når der tilsammen vedrørende de pågældende udgifter er opnået besparelser svarende til mindst 1 pct. af ejendommens samlede leje.

Stk. 4 svarer til l. 51 § 39, stk. 3, dog med den ændring, at reglerne også er gjort anvendelige med hensyn til meddelelser om lejenedsættelse i henhold til stk. 3.

Til kapitel VII.

*Om lejerens bidrag til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand.*

Til § 41.

Ifølge l. 51 § 40, stk. 1, 3. og 4. punktum, kan udlejerens i varmeregnskabet medtage ekstraordinære udgifter til opbevaring af brændsel, som han har haft for at sikre ejendommens forsyning med indenlandsk brændsel. Er der i denne anledning indrettet opbevaringsrum af mere varig karakter, skal udgiften dog fordeles over et passende åremål. Disse bestemmelser, der blev gennemført som følge af de under og efter sidste krig herskende vanske-

ligheder med hensyn til fremskaffelse af brændsel, foreslås ophævet, da de grunde, der gav anledning til dem, ikke mere foreligger. En overgangsbestemmelse er dog optaget i § 235.

Med den nævnte ændring svarer bestemmelsen efter sit indhold til l. 51 § 40.

Til §§ 42—44.

Bestemmelserne svarer til l. 51 §§ 41—43, idet dog udlejerens adgang efter l. 51 § 42, stk. 3, til at foretage udgiftsfordeling på grundlag af radiatorernes varmefflade er udgået.

Denne adgang blev indsat i 1951, idet indenrigs- og boligministeriets varmefordelingsmålerudvalg i sin beretning af juni 1947 havde givet udtryk for, at dette grundlag var et naturligt alternativ til varmefordelingsmålere. Fordeling af opvarmningsudgifterne på dette grundlag er imidlertid ikke blevet anvendt synderligt i praksis, og udvalget har efter fornyede undersøgelser af spørgsmålet forladt sit i 1947 indtagne standpunkt, bl. a. på grund af de praktiske vanskeligheder, der i mange tilfælde vil være forbundet med anvendelsen af dette fordelingsgrundlag. Man foreslår derfor, at bestemmelserne om anvendelse af radiatorernes varmefflade som fordelingsgrundlag udgår af loven.

Til § 45.

Bestemmelsen svarer til l. 51 § 44, idet dog reglen i § 44, stk. 3, hvorefter udlejerens adgang til at påligne lejerne mærdgifter ved overgang til fjernvarme er betinget af forudgående godkendelse af huslejenævnet, kun opretholdes så længe huslejestoppet består.

Når dette er bortfaldet, må det antages, at der ikke længere vil være tilstrækkeligt grundlag for at kræve en forud indhentet godkendelse af den nævnte påligning af udgifter, idet udlejerne, når lejen frigives, og konkurrencen på lejemarkedet derved skærpes, næppe vil have mulighed for at fremsætte krav om deltagelse i højere udgifter end rimeligt. Hertil kommer, at en opgivelse af kravet om forud indhentet godkendelse ikke indebærer, at lejerne er afskåret fra at gøre indsigelse imod at deltage i sådanne udgifter, såfremt der er grundlag herfor, f. eks. fordi udlejerens ikke ved kravets beregning har taget fornødent hensyn til besparelsen ved omlægningen. Fremkommer en sådan indsigelse, må spørgsmålet indbringes for boligretten.

Indtil huslejestoppet og huslejekontrollen kan bortfalde, må imidlertid de hidtil gældende regler om forudgående godkendelse fra huslejenævnet opretholdes uændret, og en hertil sigtende bestemmelse er derfor optaget i fjerde afsnit som § 177.