

vens § 58, og hvorved det tilkendegives, at der ved vurdering af det lejedes værdi ses bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 97, foreslås opretholdt. Baggrunden herfor er, at de energibesparende foranstaltninger, som lejerne i medfør af forslaget § 97 kan kræve gennemført, kan påvirke, at lejen herved bringes op i nærheden af det lejedes værdi, og at senere forbedringer, der gennemføres ved udlejerens foranstaltning, kan få lejen til at overstige det lejedes værdi. Det bemærkes, at den lejeforhøjelse, som følger af arbejderne efter § 97, skal dække samtlige udgifter, således at der bl.a. ikke skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse. De samme hensyn gør sig gældende i de situationer, hvor lejerne efter forslaget § 99 forlanger tilvejebringelse af mulighed for sædvanlig radio- og TV-modtagelse. Det foreslås derfor, at der ved vurderingen af det lejedes værdi også ses bort fra denne forbedring.

Stk. 6 i den gældende lejelovs § 58 er udeladt, idet det må følge af bestemmelsens stk. 1, at op sætning af antenneanlæg vil være en forbedring, når det øger det lejedes brugsværdi.

#### Til § 91

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

#### Til § 92

Bestemmelsen svarer til § 59, stk. 2 og 4, i den gældende lejelov, idet det dog er fastsat, at det i kommuner, der har omkostningsbestemt leje, er huslejenævnet, der som 1. instans er kompetent.

#### Til § 93

Bestemmelsen vedrører kravene til varsling af forbedringsforhøjelser over for lejere, hvis leje er omkostningsbestemt, i ejendomme med og uden lejerrepræsentation. Bestemmelserne svarer til § 27, jfr. §§ 12 og 13 i den gældende boligreguleringslov.

#### Til §§ 94-96

I § 94 er det præciseret, at fornyet varsling er unødvendig, når en forbedring ikke er fuldført på tidspunktet for en varslet forhøjelses ikrafttræden. I øvrigt svarer bestemmelserne til den gældende § 27, stk. 4-6, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og § 59, stk. 3, i den gældende lejelov. § 95, stk. 2 og 3, er nye, og der fastsættes her ved en frist for udlejeren til at udarbejde bygge-

regnskab og retsvirkningen af, at regnskabet ikke foreligger inden for denne frist.

#### Til § 97

Bestemmelsen er en udbygning af den gældende bestemmelse i lejelovens § 46 a, stk. 3, om lejernes adgang til at kræve udført energibesparende arbejder på ejendommen. I forhold til den gældende bestemmelse er lejernes adgang udvidet, idet det ikke længere kræves, at udlejeren skal være forpligtet til at levere varme og varmt vand. Som følge heraf kræves det derfor ikke, at udgifterne til varme og varmt vand ifølge det seneste varmeregnskab for et år skal overstige halvdelen af lejen for den pågældende periode. Det er nu alene en betingelse, at de energimæssige arbejder, der kræves udført i ejendommen, er hensigtsmæssige, ligesom det fortsat er en betingelse, at lejerne skal give tilslutning til en lejeforhøjelse til dækning af samtlige de udgifter, der følger af forbedringen.

#### Til § 98

Bestemmelsen svarer til den gældende § 27 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Der er dog som konsekvens af forslaget § 97 foretaget visse ændringer, idet huslejenævnet eller boligretten skal afgøre, om de af lejerne krævede arbejder må anses for hensigtsmæssige. Ved vurderingen heraf vil en eventuel varmesynsrapport, udarbejdet af en energikonsulent, have afgørende betydning.

#### Til § 99

Det foreslås, at lejerne kan forlange, at udlejeren tilvejebringer en radio- og TV-modtagelse, der svarer til, hvad der er sædvanligt i pågældende lokalområde. De krav, lejere i Ålborg og lejere i København kan stille, vil altså være forskellige. Det foreslås endvidere, at bestemmelsen ikke tager stilling til, på hvilken måde modtagelsen skal ske, idet det også vil bero på lokale forhold, om det er tilslutning til et udenfor ejendommen beliggende fordelingsnet eller etablering af en fællesantenne, der giver den sædvanlige modtagestandard.

Etablering af radio- og TV-antenner m.v. samt forbedring af modtageforholdene er at betragte som en forbedring, og det foreslås, at lejerne fuldt ud betaler for denne forbedring i lighed med, hvad der er tilfældet, hvis lejerne kræver energibesparende foranstaltninger udført, jfr. bemærkningerne til § 90.