

Stk. 2 svarer til stk. 4 i den gældende lejelovs § 29, idet det dog forudsættes, at det af udlejeren opsatte anlæg omfatter de samme funktioner som det/de anlæg, der kræves fjernet.

Til kap. 13

Til § 101

Det foreslås, at mindre forbedringer vil kunne optages som en éngangsudgift på ejendommens driftsbudget. Huslejenævnet har herefter i forbindelse med behandling af indsigelser mod stigninger i lejen mulighed for også at tage stilling til størrelsen af udgiften til forbedringen samt hensigtsmæssigheden heraf.

Til § 102

Det foreslås i bestemmelsen, at udlejeren, forinden der iværksættes forbedringer, som vil medføre en årlig lejeforhøjelse på 25 kr. pr. m² og derover, kan indsende projektmaterialer vedrørende forbedringen til huslejenævnet. Nævnet skal herefter træffe afgørelse om projektets hensigtsmæssighed og størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne oppebæres, når forbedringen er udført i overensstemmelse med det forelagte. Nævnet skal herved tage hensyn til f.eks. fradrag for sparet vedligeholdelse, således at udlejeren ved, hvilken lejeforhøjelse han kan påregne at oppebære, når forbedringen er fuldført. Er parterne enige om projektets hensigtsmæssighed, skal huslejenævnet alene træffe afgørelse om størrelsen af lejeforhøjelsen.

Når forbedringen er fuldført, er huslejenævnet ikke afskåret fra at ændre den fastsatte lejeforhøjelse, idet forskellige forhold i forbindelse med finansieringen og forbedringens kvalitet kan gøre en justering i såvel opadgående som nedadgående retning påkrævet.

Det foreslås videre, at udlejeren i ejendomme med lejerrepræsentation, forinden han fremsender projektet til huslejenævnet, skal forhandle med lejerrepræsentanterne. Ved forelæggelsen for huslejenævnet skal lejerrepræsentanternes bemærkninger til projektet vedlægges.

Til §§ 103-106

Bestemmelserne svarer til §§ 23-26 i den gældende boligreguleringslov, idet dog beløbsgrænserne i §§ 23-24 og 26 foreslås forhøjet fra henholdsvis 40 kr. og 80 kr. pr. m² til henholdsvis 60 kr. og 100 kr. pr. m² i årlig lejeforhøjelse.

Til § 107

Bestemmelsens stk. 1 svarer til § 27, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov, idet det dog præciseres, at undladelse af at iagttage reglerne om varsling af iværksættelsen af forbedringsarbejdet bevirker, at udlejeren højst kan kræve en årlig lejeforhøjelse på 60 kr. pr. m² bruttoetageareal.

Bestemmelsens stk. 2 svarer til § 29, stk. 1, i den gældende boligreguleringslov. Varslingen af forbedringsforhøjelsen skal ske i overensstemmelse i forslagens §§ 91 og 93.

Til kapitel 14

Til § 109

Bestemmelsens stk. 1 og 3 svarer til den gældende lejelovs § 36, stk. 1 og 3. For så vidt angår stk. 2 foreslås det, at når leverancen sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan udlejeren medtage den samlede udgift, altså såvel drifts- som brændselsudgiften, i varme- og varmtvandsregnskabet. I tilfælde hvor en udlejer aftager varme fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, vil det ofte være vanskeligt, selv om varmforsyningsanlægget foretager en opsplitning af forskellige typer udgifter, at gennemskue, hvad der er driftsudgifter, og hvad der er brændselsudgifter, således at der kan laves et egentligt varme- og varmtvandsregnskab i overensstemmelse med de sædvanlige regler. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med det vedtagne forslag til lov om ændring af lov om individuel boligstøtte, hvorefter boligstøtten vil være neutral i forhold til, om der sker opsplitning i drifts- og brændselsudgifter eller dette ikke er tilfældet.

Til § 110

De gældende regler om fordeling af varmeudgifter er indeholdt i lejelovens § 37. De hidtil gældende regler om, at lejerne har medindflydelse, er opretholdt. 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 sædvanlige beregningsregler, der stammer fra begyndelsen af 1950'erne, er overordentlig 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 fastsættes, at hvis der er målere, skal den del, der skal holdes inden for visse rammer, af