

når forbedringen omfatter foranstaltninger, der er gennemført i medfør af §§ 86 og 88.

§ 96. §§ 90–95 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

### Kapitel 13

#### *Udlejers fornyelsespligt*

§ 97. De midler, der henlægges i henhold til § 47, stk. 1, nr. 3, indsættes på ejendommens vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond. §§ 74–77 finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 2.* Installationer, hvortil der henlægges i henhold til § 47, stk. 1, nr. 3, skal af udlejeren fornys, når udgiften til reparation overstiger 30 pct. af det årligt henlagte beløb.

*Stk. 3.* Overstiger reparationsudgifterne over en 5-årig periode gennemsnittet af de i perioden årligt henlagte beløb, skal installationer i henhold til stk. 2, ligeledes fornys af udlejeren.

§ 98. Installationer, hvortil der henlægges i henhold til § 47, stk. 1, nr. 3, skal af udlejeren fornys, når de på grund af forældelse er urentable i forhold til tilsvarende nyere installationer.

*Stk. 2.* Installationer i henhold til stk. 1 skal af udlejeren fornys, når deres drift i forhold til tilsvarende nyere installationer er uhensigtsmæssig.

§ 99. Uenighed vedrørende fortolkninger af §§ 97 og 98 afgøres af huslejenævnet.

§ 100. Bestemmelserne i dette kapitel kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerens.

### Kapitel 14

#### *Varmebetaling m.v.*

§ 101. Leverer udlejeren varme og varmt vand, kan han kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet. Udgiften hertil kan ikke indeholdes i lejen.

*Stk. 2.* I varme- og varmtvandsregnskabet kan udlejeren kun medtage udgiften til brændselsforbruget i varmeregnskabsperioden. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal udlejeren dog medtage den samlede udgift i varme- og varmtvandsregnskabet. Rabatydelse og lignende skal godskrives regnskabet.

*Stk. 3.* Lejerens bidrag efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 136, stk. 1, nr. 1.

§ 102. Såfremt det totale varmtvandsforbrug ikke måles, anses mindst 15 pct. og højst 35 pct. af de samlede udgifter til varme og varmt vand som vedrørende varmt vand. Resten af de samlede udgifter til varme og varmt vand anses for at være varmeudgift.

*Stk. 2.* Udgifterne til varmt vand fordeles efter lejerens bestemmelse, i henhold til stk. 4 og 5, mellem lejerne enten efter varmtvandsfordelingsmålere eller efter antallet og arten af varmtvandshaner og antallet af værelser.

*Stk. 3.* Mindst 30 pct. af udgifterne til varme skal fordeles efter bruttoetageareal eller rumfang. De øvrige varmeudgifter kan, efter lejerens bestemmelse, i henhold til stk. 4 og 5, fordeles mellem lejerne efter varmfordelingsmålere.

*Stk. 4.* Fordeles de udgifter, der er nævnt i stk. 1, efter faste andele, kan lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen fremtidig skal ske på grundlag af varme- og varmtvandsfordelingsmålere.

*Stk. 5.* Fordeles de udgifter, der er nævnt i stk. 1, efter varme- og varmtvandsfordelingsmålere, kan lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordelingen af udgifterne fremtidig skal ske på grundlag af faste andele inden for de i stk. 1 anførte rammer.

*Stk. 6.* Er ejendommen udstykket i ejerlejligheder, kan lejerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, uanset bestemmelserne i stk. 4 og 5, alene kræve, at udlejeren på ejerforeningens generalforsamling stiller forslag om, at fordelingen fremover skal ske efter lejerens beslutning i henhold til stk. 4 og 5, og at udlejeren stemmer for forslaget.

*Stk. 7.* Ændring i udgiftsfordelingen efter stk. 4 betragtes som en forbedring.

*Stk. 8.* Beslutninger efter stk. 4 og 5 kan gennemføres med 1 måneds varsel til en varme-regnskabsperiodes begyndelse.

§ 103. Varmebidrag betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

*Stk. 2.* De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for varmeregnskabsperioden.

*Stk. 3.* Udlejeren kan med 6 ugers varsel forlange forhøjelse af acountobidraget til dækning