

#### Eksempel 1

I en ejendom har beboerne i forvejen betalt forbedringslejeforhøjelse for termovinduer, der er sat i for en del år siden, men som udlejer ikke har vedligeholdt. Derfor får lejerne pt. ikke den energibesparelse de betaler til via forbedringslejeforhøjelsen, og derfor har BOSAM hjulpet beboerne med at køre en huslejenævns sag om manglende vedligeholdelse

Lejerne har vundet i huslejenævnet (dec. 2011), hvor udlejer får et vedligeholdelsespålæg vedrørende de misligholdte termovinduer.

Udlejer har nu udsat på den pålagte vedligeholdelse, idet han angiveligt nu planlægger en vinduesudskiftning efter de nye regler, som ejendommens ejer forventer vedtaget med den nye lovgivning der udmønter energiforligets lejelovsdel.

Efter de nuværende regler og retspraksis vil udlejer kun kunne få en forbedringslejeforhøjelse for udskiftningen, såfremt han ved udskiftningen/reparationen giver de nye vinduer yderligere energibesparende egenskaber end udskiftning af den eksisterende type ville føre til. Altså kun forbedringslejeforhøjelse for den ekstra isoleringseffekt den nye vinduestype måtte have i forhold til de nuværende termovinduer.

Efter lovudkastets regler ville udlejer derimod kunne få en væsentligt større forbedringslejeforhøjelse, også helt uden at tilføre nye energiforbedrende egenskaber.

#### Eksempel 2

I en ejendom har beboerne i forvejen betalt vedligeholdelsen af ejendommen, men udlejer har gennem meget lang tid ikke vedligeholdt tilstrækkeligt. Derfor får lejerne et ekstra stort varmetab, først og fremmest på grund af misligholdte/utætte vinduer.

Der har været kørt en huslejenævns sag (marts 2012) om den manglende vedligeholdelse og lejerne har vundet i huslejenævnet.

Nu har udlejer så valgt at foretage en energiforbedrende vinduesudskiftning i stedet for de pålagte vedligeholdelsesarbejder. Det giver udlejer adgang til at få en forbedringslejeforhøjelse for udskiftningen, men kun fordi de nye vinduer har yderligere energibesparende egenskaber end reparationen af den eksisterende type ville føre til. Der udløses således kun forbedringslejeforhøjelse for den ekstra isoleringseffekt den nye vinduestype har i forhold til de nuværende vinduer (i vel vedligeholdt stand). Dvs. lejerne får en forbedringslejeforhøjelse, men de får også en energiforbedring, og varmebesparelse.

Med den nye lov forventer udlejer derimod nu at gennemføre forbedringslejeforhøjelse alene på baggrund af de pålagte vedligeholdelsesarbejder, altså helt uden at tilføre nye energiforbedrende egenskaber - og en certificeret energikonsulent ville kunne dokumentere at ejendommen efter arbejdernes gennemførelse vil have en væsentlig energibesparelse i forhold til den (lejelovs-stridige) situation, der var før arbejdernes gennemførelse.

Med de nye regler vil lejerne således kunne få en forbedringslejevforhøjelse uden yderligere energiforbedring / varmebesparelse, i forhold til hvad de opnår efter gældende regler med et huslejenævns påbud uden en lejevforhøjelse.