

i lejeloven at fastsætte en ufravigelig regel om, at kun den egentlige udgift til leverancer til ejendommen og dens beboere af varme, varmt vand, lys og gas kan kræves afholdt uden for lejen, mens alle andre driftsudgifter til vedligeholdelse og fornyelse samt pasning af anlægget, afholdes i lejen.

Denne regel foreslås også anvendt, selv om ejer og lejer har truffet anden aftale. I så fald får udlejer kompensation gennem en lejeforhøjelse svarende til gennemsnittet af de sidste 3 afsluttede regnskabsårs udgifter til de omhandlede formål, jfr. ændringslovsforlagts § 3.

Ikrafttrædelsen af denne bestemmelse foreslås under hensyn til de varierende varmeregnskabsperioder fastsat således, at udlejer får adgang til at kræve lejeforhøjelse ved udgangen af den varmeregnskabsperiode, der er løbende ved ændringslovens ikrafttræden, således at han kan afslutte indeværende års varmeregnskab efter de hidtidige regler og til ikrafttræden ved varmeregnskabsårets udløb kræve lejeforhøjelse på basis af de af de 3 foregående regnskabsårs udgifter, der fremtidigt skal indgå i huselejen. Denne adgang til lejeforhøjelse har udlejer også overfor lejere, hvis leje på grund af kontraktlig uopsigeligthed ikke kan forhøjes.

Når lejeforhøjelsen varsles senest 4 måneder efter skæringsdatoen, får den virkning fra denne, således at lejeforhøjelsen for den forløbne tid modregnes i de af lejerens fra samme periode erlagte a/conto varmebidrag.

Til nr. 20.

Efter gældende lov må der højst som acontovarmebidrag opkræves 80 pct. af gennemsnittet af de 2 sidste varmeregnskabsårs udgifter.

Ved lejelovsforlaget af 1. november 1973 blev bestemmelsen foreslået ændret således, at der kunne opkræves gennemsnittet af de sidste 2 års udgift.

De kraftige stigninger i brændselspriserne, der satte ind i vinteren 1973-74, bevirkede, at man anbefalede parterne ved frivillige aftaler at gennemføre yderligere a conto forhøjelser.

Således blev i en folder, der udsendtes af Grundejernes Landsforbund, Lejernes Landsorganisation og boligministeriet herom udtalt følgende:

„På grund af de stærkt stigende brændselspriser tilrådes det, at acontovarmebidragene forhøjes, således at store efterregninger ved fyringssæsonens afslutning undgås.“

Det er boligministeriets opfatelse, at langt de fleste lejere har accepteret de af udlejerens ønskede forhøjelser af acontovarmebidrag, men en videregående forhøjelsesadgang må anses for rimelig for at forhindre, at de lejere, der modsætter sig frivillige

forhøjelser af acontobidragene, får særlige fordele heraf i forhold til de øvrige lejere.

Der foreslås derfor en almindelig adgang til forhøjelse af acontovarmebidrag, således at de kan forhøjes til en størrelsesorden, der kan dække den forventede samlede udgift i varmeregnskabsperioden.

Til nr. 21.

Rationaliseringsgrunde taler for, at det undgås, at alle varmeregnskabsperioder slutter på samme tidspunkt. Derfor åbnes der mulighed for, at en udlejer kan flytte ejendommens varmeregnskabsperiode. Denne flytning må dog højst medføre en varmeregnskabsperiode på 15 måneder ved overgangen til nyordningen. Ændringen er ønsket af organisationerne.

Til nr. 22.

For at sikre, at lejerne også efter den i nr. 20 omhandlede ændring modtager behørigt varmeregnskab, foreslås det fastsat, at pligten til at erlægge a/conto varmebidrag bortfalder, hvis lejerne ikke 6 måneder efter varmeregnskabsperiodens afslutning har modtaget varmeregnskab. Pligten indtræder på ny, når udlejerens har aflagt behørigt varmeregnskab og betalt lejerens eventuelle tilgodehavende. Ændringen er ønsket af organisationen.

Til nr. 23.

Ændringen er en følge af indførelse af beboermedbestemmelse, jfr. bemærkningerne til nr. 26.

Til nr. 24.

Ændringen er af redaktionel karakter.

Til nr. 25.

For at opmuntre lejere til selv at bekoste forbedringer af det lejede, foreslås det fastsat, at udlejerens og lejerens kan aftale, at lejerens kan få godtgjort sine af udlejerens godkendte forbedringsudgifter i tilfælde af fraflytning. Det er en betingelse, at beløbet overstiger 1 års leje på forbedringstidspunktet. Godtgørelsen udgør forbedringsudgiften med fradrag af 10 pct. for hvert år, lejerens har benyttet forbedringen. Ved fraflytning bestemmer udlejerens, om han selv eller den nye lejer skal betale godtgørelsen, men han kan ikke få lejeforhøjelse for forbedringen i det omfang, den nye lejer har betalt godtgørelse. Ændringen er tiltrådt af organisationerne.

Til nr. 26.

For i videst muligt omfang at give lejere af privatejede beboelslejligheder medindflydelse ved driften af de ejendomme de bor i - i lighed med hvad