

Adgangen til at justere lejen hver gang der er forløbet 2 år, mod hidtil 5 år i erhvervslejemål, kan virke meget hårdt overfor erhvervslejere, der ofte kan have foretaget betydelige investeringer. På denne baggrund foreslås det, at erhvervslejemål af udlejerens fortsat kun kan forlanges reguleret hvert 5 år. Regulering kan forlanges, når der er forløbet 5 år enten fra lejemålets påbegyndelse eller fra det tidspunkt, hvor der senest er gennemført regulering efter disse regler i lejemålets leje.

I situationen pr. 1. april 1975, hvor lejemål, der udelukkende anvendes til andet end beboelse udgår af huslejekontrollen i de regulerede områder, indebærer ændringsforslaget, at lejen kan kræves justeret i de lejemål af denne art, der er mindst 5 år. Lejemål, der er indgået i perioden 1970-75 vil således første gang successivt kunne kræves reguleret i perioden 1975-80.

Til nr. 16-20.

Bestemmelserne svarer til F 4 nr. 13-17.

Til nr. 21.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 18.

Under hensyn til den foreslåede begrænsning af procenterne på varmeregnskaberne og den foreslåede udvidelse af udlejerens adgang til at forhøje a conto-varmebidrag er bestemmelsens stk. 2 ændret derhen, at adgangen til forrentning med 4 pct. af udlæg ophæves.

Til nr. 22-24.

Bestemmelserne svarer til F 4 nr. 19-21.

Til nr. 25.

I al almindelighed fremlægger udlejerens varmeregnskabet med bilag på et for lejerne tilgængeligt sted. Det er dog forekommet, at en ejer har henvist til at opsøge ham for at gennemgå varmeregnskabet, selv om dette indebærer en længere rejse for lejerne.

Dette kan næppe anses for rimeligt, hvorfor det ved en tilføjelse til § 51, stk. 2, foreslås, at regnskabet bilag skal kunne gennemgås på ejendommen eller i det byområde, hvori ejendommen ligger.

Til nr. 26.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 22.

Til nr. 27.

§ 51, stk. 6, omhandler efterfølgende korrektioner af varmeregnskaber.

Undskyldelige fejl og forglemmelser kan berigtiges inden 4 måneder efter regnskabet aflæggelse eller — når berigtigelsen ikke overstiger 2 pct. af de samlede

varmebidrag — overføres til næste varmeregnskab efter meddelelse herom til samtlige lejere.

Udgiften til sådanne meddelelser vil ofte være betydelig i forhold til det beløb, hvormed varmeregnskabet skal korrigeres.

Ved en ændret affattelse foreslås det derfor, at korrektion, der ikke overstiger 5 pct. af den enkelte lejers tilsvarende, efter udlejerens valg kan foretages enten ved meddelelse til lejerne eller ved overførsel til næste varmeregnskab.

Herudover foreslås det tydeliggjort, at udlejerens øvrige har pligt til at berigtige fordelingen straks over for lejerne.

Det følger af almindelige retsgrundsætninger, at udlejerens under alle omstændigheder har pligt til at nedsætte lejerne tilsvarende straks, hvis der er krævet for meget, uden at dette er forårsaget af undskyldelige fejl.

Til nr. 28.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 23.

Til nr. 29.

Af hensyn til energisituationen anses det for hensigtsmæssigt udtrykkeligt at fastsætte, at en lejer har ret til at installere termostatventiler.

Til nr. 30.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 24.

Til nr. 31.

Bestemmelsen svarer til F 4 nr. 25. Affattelsen af 2. og 3. pkt. er ændret for at sikre, at en lejer, der ved fraflytning har krav på godtgørelse for forbedringer, han har foretaget efter aftale med udlejerens, kan få godtgørelsen udbetalt, uden at være afhængig af den nye lejers forhold.

Til nr. 32.

Bestemmelsen, der omhandler beboerrepræsentation, svarer til F 4 nr. 26 med nedennævnte ændringer:

I § 57 a, stk. 1, er udeladt bestemmelsen om, at en lejerforenings bestyrelse kan fungere som beboerrepræsentation. Det er fundet naturligt, at disse befojelser alene kan tilkomme flertallet af beboerne i den pågældende ejendom.

Dette er imidlertid ikke til hinder for, at de valgte beboerrepræsentanter kan søge assistance og bistand hos lejerforeninger, ligesom de har ret til at lade bestyrelsesmedlemmer eller funktionærer i en lejerforening være bisiddere i forhandlinger med udlejerens. I den bekendtgørelse, der skal udarbejdes efter bestemmelsen i § 57 a, stk. 6, forudsættes fastsat regler herom.