

stk. 3, om gebyr, når lejen betales for sent, foreslås overført til kapitlet om udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen.

Det har været følt som et savn, at begrebet forudbetalt leje og begrebet depositum ikke er defineret i lejeloven. Derfor foreslås definitionerne fra boligreguleringslovens § 8 overført til lejeloven og indsat i dette kapitel.

*Til § 32.*

Den foreslåede regel om betalingssted svarer til § 33, stk. 2, 1. og 2. pkt.

*Til § 33.*

Den foreslåede regel om rettidig betaling svarer til lovens § 34, stk. 1-3, og § 33, stk. 1.

*Til § 34.*

Den foreslåede bestemmelse er ny. Det foreslås heri fastsat, at leje for beboelseslejligheder ikke kan kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen.

I stk. 2 foreslås det fastsat, at forudbetalingen kun kan reguleres i forbindelse med forhøjelser af den løbende leje, når forudbetalingen ikke skal indestå som sikkerhed for lejerens forpligtelser ved lejeforholdets ophør, dvs. regulering skal kun kunne finde sted, hvor lejereren kan bo den forudbetalte leje af i opsigelsesperioden. Endvidere foreslås der indført som en almindelig regel, at hvor der kan kræves regulering af forudbetalingen, kan den kræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som forudbetalingen vedrører, jfr. boligreguleringslovens § 8.

*Til § 35.*

Det foreslås her, at reglerne om betalingssted, forfaldstid, forudbetaling og regulering heraf ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejereren.

*Til kap. VII.*

Reglerne i det foreslåede kap. VII er overført fra lejelovens kap. X om lejernes refusion af udlejerens udgifter til leverancer til ejendommen.

Dog er § 47 om godtgørelse fra lejerne til udlejereren af udgifter til tilslutning til et fjernvarmeværk overført til kapitlet om forbedringer (forslagets § 61).

Kapitlet foreslås opbygget således, at der som hidtil indledes med, hvilke poster der kan optages på varmeregnskabet. Derefter fastsættes, hvorledes

udgifterne fordeles mellem lejerne, reglerne for å conto varmebidrag og for aflæggelse af varmeregnskabet.

Som noget nyt indeholder kapitlet nogle specialregler, dels om en adgang til at ændre beregningsgrundlaget ved indførelse eller nedlæggelse af varmemålere, når varme betales særskilt, dels om en adgang til at overgå fra varmebetaling i lejen til varmebetaling uden for lejen og omvendt. Sidstnævnte forslag bevirker, at den gældende lovs §§ 45 og 46 kan ophæves.

§ 45 fastsætter, at når der er indgået en basis-kontrakt, dvs. hvis varmeudgiften ved en given brændselspris er inkluderet i lejen, kan udlejereren kun få prisstigninger i forhold hertil dækket uden for lejen. Ifølge § 46 kan udlejereren kræve merudgifterne ved varmeleverancen dækket af lejerne, selv om lejerne skal svare fast bidrag til varmeudgiften, eller denne udgift er indeholdt i lejen efter § 46.

Disse regler var nødvendige, da brændselsudgifterne steg under krigen, hvor der var huselejestop. Senere har der i lejelovgivningningen været adgang til at kræve kontraktstyperne ændret til almindelige forbrugskontrakter, således at man må gå ud fra, at disse kontraktstyper i det væsentlige er forladt.

*Til § 36.*

Bestemmelsens stk. 1 og 2 indeholder som gældende lovs § 44, stk. 1 og 2, hovedreglen, hvorefter udlejereren kan kræve sine udlæg til leverancer til lejereren dækket. I varme- og varmtvandsregnskaber vedrørende beboelseslejligheder kan udlejereren kun medtage brændselsudgifter.

Endvidere foreslås hertil overført reglen i lovens § 51, stk. 7, hvorefter lejerens betaling af sådanne udgifter anses for pligtig pengeydelse i leje-forholdet.

*Til § 37.*

Det foreslåede stk. 1 giver som udgangspunkt i overensstemmelse med gældende lov udlejereren ret til at bestemme, om fordeling af lejerens bidrag skal ske efter varmfordelingsmålere eller efter areal eller lign.

Stk. 2-4 vedrører den situation, at der i en ejendom opstår ønske om at ændre det tidligere valgte fordelingsgrundlag.

Det er i lovens § 44, stk. 4 - og i forslaget § 37, stk. 1 - fastsat, at udlejereren bestemmer, om udgifterne skal fordeles efter målere eller på andet grundlag.