

selsforbruget. Sker leverancen imidlertid fra et fjernvarme-, gas- eller elektricitetsværk, skal udlejeren holde hele udgiften uden for lejen, hvis der fra værkets side ikke foretages en opdeling af udgiften i den andel, der vedrører selve brændselsforbruget, og de øvrige udgifter.

Forslaget indebærer på grund af henvisningsbestemmelsen i lovens § 45 en tilsvarende ændring for andre leverancer for udlejeren, herunder el og gas.

Det er dog fundet hensigtsmæssigt i visse lejemål at fravige reglen om, at udgiften til varme og varmt vand ikke fremtidigt skal kunne indeholdes i lejen. Fravigelserne er omhandlet i forslagens § 1, nr. 7.

På grund af den store flyttehyppighed, der gør sig gældende ved lejemål, som er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge, f. eks. kollegier samt lejemål om enkelte værelser, har man dog fundet det hensigtsmæssigt at undtage disse områder. For så vidt angår disse lejemål, kan det fortsat i lejeaftalerne bestemmes, at udgiften til varme og varmt vand er indbefattet i lejen.

I kommunale pensionistboliger er der efter boligloven adgang til at lade varmeudgifterne indgå i lejen. Boligudgifternes egenbetaling er afhængig af, om varmeudgifterne er inkluderet i lejen eller ej. Da der også for disse boliger er tale om stor flyttehyppighed, har man fundet det hensigtsmæssigt at undtage disse boliger.

For så vidt angår lejeaftaler, der vedrører lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, indebærer forslagens § 1, nr. 7, endvidere, at lejen fortsat kan indeholde betaling for varme.

I privat udlejningsbyggeri er det sjældent, at varmen er inkluderet i lejen.

Forslaget vil derfor især få praktisk betydning for det almennyttige boligbyggeri, hvori der i de tilfælde, hvor varmen og det varme vand bliver leveret fra et fjernvarme-, gas- eller elektricitetsværk, ofte ikke er foretaget nogen adskillelse mellem de udgifter, der hidrører fra brændselsforbruget, og de øvrige udgifter. Hele udgiften er blevet indregnet i lejen.

Den foreslåede regel i § 36, stk. 3, er identisk med den nugældende bestemmelse i lovens § 36, stk. 3.

Til nr. 3

Efter lovens § 37, stk. 1, kan fordelingen af udgifterne ske f. eks. efter gulvareal.

I forslaget er det præciseret, at der ved gulvareal i overensstemmelse med sædvanlige arealberegninger inden for byggeriet forstås bruttoetageareal

og ikke nettoetageareal. Dette er i overensstemmelse med hidtidig praksis ved opgørelser af varmebidrag.

Efter lovens § 37, stk. 2, kræver det enighed mellem udlejeren og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, hvis fordelingen af udgifterne til varme skal kunne ske på grundlag af varmefordelingsmålere, såfremt fordelingsgrundlaget hidtil har været gulvareal eller rumfang.

Efter forslaget vil beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne alene kunne bestemme, at den fremtidige fordeling af udgifterne til varme skal ske på grundlag af varmefordelingsmålere. Udlejeren vil således ikke kunne modsætte sig en sådan beslutning.

Efter lovens § 37, stk. 3, kræver det enighed mellem udlejeren og beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne, hvis fordelingen af udgifterne til varme skal kunne ske på grundlag af gulvareal eller rumfang, såfremt fordelingsgrundlaget hidtil har været varmefordelingsmålere.

Efter forslaget til beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne alene kunne bestemme, at den fremtidige fordeling af udgifterne til varme skal ske på grundlag af gulvareal eller rumfang. Udlejeren vil således ikke kunne modsætte sig en sådan beslutning.

I den foreslåede regel i § 37, stk. 4, præciseres, at de med ændringen af varmefordelingen forbundne udgifter anses for en forbedring. Dette indebærer, at udlejeren efter reglerne om forbedring kan kræve en lejeforhøjelse. Den foreslåede regel er i overensstemmelse med gældende ret.

Den foreslåede regel i § 37, stk. 5, er identisk med den nugældende bestemmelse i lovens § 37, stk. 4.

Forslaget indebærer på grund af henvisningsbestemmelsen i lovens § 45 en tilsvarende ændring for andre leverancer fra udlejeren, herunder el og gas.

Til nr. 4

For at harmonisere varmeregnskabsbestemmelserne med lovens øvrige bestemmelser foreslås, at regnskabet skal være *kommet frem* inden fristens udløb, ligesom det foreslås, at opfyldelse af lovens formkrav gøres til gyldighedsbetingelser.

Den foreslåede regel i § 40, stk. 3, er identisk med den nugældende bestemmelse i lovens § 40, stk. 3.

Til nr. 5

Ændringen er en konsekvens af den under § 1, nr. 4, foreslåede ændring af § 40, hvorefter fristen