

bortset fra, at det foreslås præciseret, at lejerens erstatningsansvar omfatter skade forårsaget af såvel installationer, som ombygninger og ændringer, som lejereren har foretaget.

Til § 43

Det foreslås, at reglerne i §§ 38, 39, 40, stk. 1, og § 41, stk. 2, 2. pkt., ikke skal kunne fraviges til skade for lejereren.

Til kapitel 8

Til § 44

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 32, idet det er tilføjet, at betaling udover på udlejerens bopæl kan ske på udlejerens forretningssted.

Til § 45

Bestemmelsens stk. 1, der er identisk med den gældende lejelovs § 33, stk. 1, om månedsvis forudbetaling foreslås indført i erhvervslejeloven.

Bestemmelsens stk. 2, der er identisk med den gældende lejelovs § 33, stk. 3, om forfaldsdagen foreslås indført i erhvervslejeloven.

Den nuværende lejelovs § 33, stk. 2, om at lejen kan kræves betalt forud for den periode, den vedrører, hvis lejen er beregnet for en kortere periode end en måned, foreslås ikke medtaget.

Til § 46

Det foreslås, at reglerne i §§ 44 og 45, stk. 2, ikke ved aftale skal kunne fraviges til skade for lejereren. Dette svarer til den gældende lejelovgivning.

Ifølge den gældende lejelovs § 33, stk. 5, er lejereren i tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte leje-forholds udløb kun pligtig at betale leje for tiden indtil leje-forholdets ophør.

Der foreslås ikke medtaget en bestemmelse svarende til § 33, stk. 5.

I øvrigt overlades det til parterne at aftale, om der skal betales husleje i den periode, der medgår med istandsættelse af lejemålet ved fraflytning.

Til kapitel 9

Det foreslåede kapitel 9 indeholder en sammenskrivning af de gældende kapitler om varmebetaling og udgifter til vand. Hensigten med sammenskrivningen er at forenkle lovgivningen. Ved sammenskrivning af de to kapitler opnås en reduktion af bestemmelser, idet de to gældende kapitler indeholder en række identiske bestemmelser om opkrævning af betaling for forbrug af varme og vand.

Herudover findes indførelsen af et fælles regnskab at udgøre en forenkling for begge parter i leje-forholdet. Udlejereren kan hermed foretage opkrævningen af betaling for varme og vand i én omgang og dermed tilrettelægge den administrative rutine mere rationelt, mens lejerne bibringes et samlet overblik over betaling for forbrug, som opkræves ved siden af lejen.

Kapitlets overskrift - betaling for varme og vand - dækker over det forhold, at varmeudgiften som hidtil omfatter udgifter til rumopvarmning og til opvarmning af det varme vand, mens vandudgiften alene vedrører betaling for selve vandet.

Ved sammenskrivningen af de to kapitler er de gældende regler videreført i stort set uændret form. Af hensyn til overskueligheden er kapitlets opbygning ændret på enkelte punkter. Kun på ganske få områder er der foretaget egentlige ændringer i regelsættet. For disse ændringer redegøres nærmere nedenfor.

Til § 47

I stk. 2 foreslås det præciseret, at forbrugsregnskabet omfatter udgifter for hele ejendommen. Dette indebærer, at der for blandede ejendomme som hidtil skal udarbejdes et samlet regnskab for ejendommen, uanset at der efter opdelingen af lovgivningen gælder ét regelsæt for erhvervslejere og ét for beboelseslejere, idet reglerne for udarbejdelse og aflæggelse af regnskabet fortsat er ens.

I stk. 2 foreslås det præciseret, at reglerne ligeledes gælder, når opvarmningen foregår ved hjælp af el eller gas.

Det bemærkes, at kravet om, at udgifter til vand afregnes over et forbrugsregnskab, fortsat alene gælder i de tilfælde, hvor det samlede forbrug fordeles på grundlag af fordelingsmålere. I de tilfælde, hvor der ikke er fordelingsmålere, kan forbruget fortsat opkræves som et element i lejen, fordelt efter reglerne om fordeling af lejen på de enkelte lejemål.

Det følger af den foreslåede § 48, stk. 4, at regnskabsperioden for forbrugsregnskabet skal følge regnskabsåret eller afregningsperioden for det kollektive varmforsyningsværk, som forsyner ejendommen med energi.

I de tilfælde, hvor der udover udgifter til kollektiv varmforsyning indgår udgifter til vand i forbrugsregnskabet, og hvor det ikke er muligt at fastsætte sammenfaldende regnskabsår eller aflæsningsperiode for de to ydelser, eventuelt efter aftale med et forsyningsværk, kan udlejereren vælge at udarbejde et separat vandregnskab ved siden af forbrugsregnskabet efter de herfor gældende regler.