

*Til § 48*

Den foreslåede bestemmelse indeholder en mere klar beskrivelse af, hvad der skal fremgå af et forbrugsregnskab.

For det første skal det fremgå, hvor stor en del af den samlede betaling, som omfatter betaling af varme, herunder varme til opvarmning af vand, samt udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, og hvor stor en del, som alene omfatter betaling for vand. Baggrunden for kravet om opdeling af udgiftstyperne er, at der hermed gives lejerne mulighed for fortsat at vurdere størrelsen af forbruget på hvert område.

For det andet skal det fremgå, hvordan den enkelte lejers andel af den samlede udgift er beregnet. Formålet med dette krav er at give lejerne mulighed for at vurdere beregningen af beløbet.

Forslaget forventes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i de administrative rutiner, som anvendes i praksis vedrørende udarbejdelse af varmeregnskaber og vandregnskaber.

Stk. 3 svarer til § 39, stk. 2 i den gældende lejelov.

Efter det foreslåede stk. 4 gælder, at regnskabsperioden for forbrugsregnskaber, hvori der indgår betaling for varme, som leveres af et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal følge varmforsyningsanlæggets. Dette indebærer, at regnskabsperiodens termin skal være sammenfaldende med en termin for værkets afregningsperiode. Dette gælder uanset om der tillige i forbrugsregnskabet indgår betaling for energimærkning m.v. og vand.

Indgår der ikke betaling for varme, som leveres af et kollektivt varmforsyningsanlæg, gælder hovedreglen efter stk. 2, det vil sige, at regnskabsperioden er fra 1. juni til 31. maj, medmindre en anden periode er fastsat af udlejeren.

*Til § 49*

Det foreslås, at de udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, medtages under varmeudgifterne og fordeles efter de regler, som gælder for fordeling af varmeudgifter.

Efter forslaget i stk. 2 er det alene udlejeren, som kan forlange, at der fremover skal ske fordeling af varmeudgiften på grundlag af varmfordelingsmålere. Dette svarer til den hidtidige tilstand, idet kompetencen hidtil har tilkommet beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejere, hvorved forstås beboelseslejerne.

Det bemærkes, at fordeling af varmeudgifter efter den 1. januar 1999 skal ske efter måling af forbruget i den enkelte boligenhed, jf. Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996, medmin-

dre ejendommen er fritaget for installation af sådanne målere efter bekendtgørelsens § 10.

For så vidt angår udlejers krav om afregning for vandforbrug efter vandfordelingsmålere, kan et sådant krav alene stilles, såfremt der er tale om en blandedt ejendom, hvor beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har rejst kravet i medfør af bestemmelsen i lejelovens § 46 j, stk. 1.

Ligesom i dag skal installation af målere betragtes som en forbedring.

I den gældende bestemmelse om lejernes adgang til at forlange overgang til fordeling af vandudgifter efter fordelingsmålere, kan beslutningen gennemføres med 6 ugers varsel og »indenfor en periode, som må anses for rimelig i forhold til omfanget af den samlede forbedring«. I den foreslåede bestemmelse i stk. 4, 1. pkt., er forbeholdet om periodens længde udeladt.

Uanset den ændrede formulering af reglen om lejenedsættelse efter stk. 4, 2. pkt., ved overgang til afregning for vand efter fordelingsmålere i forhold til den gældende bestemmelse i lejelovens § 46 j, stk. 4, er der ikke tilsigtet nogen realitetsændring. Lejen skal fortsat nedsættes med et beløb svarende til den del af lejen, som på ændringstidspunktet opkrævedes til dækning af vandudgifter.

*Til § 50*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 38.

*Til § 51*

I stk. 1 foreslås det præciseret, at sammenhængen imellem de to frister for aflæggelse af forbrugsregnskab - 4 måneder efter regnskabsperiodens udløb henholdsvis 3 måneder efter modtagelse af endelig afregning fra værket - er, at 3-månedersfristen alene finder anvendelse i de tilfælde, hvor denne frist udløber på et tidspunkt, som ligger efter 4-månedersfristen. Bestemmelsen i 2. pkt. omfatter såvel tilfælde, hvor regnskabet alene vedrører vandudgifter, som tilfælde, hvor regnskabet herudover indeholder udgifter som følge af lov om fremme af energi- og vandbesparelser.

Stk. 2 og 3 svarer til den gældende lejelovs § 40, stk. 2 og 3, idet reglen om beboerrepræsentanternes adgang til at gøre indsigelse dog er udtaget.

Det bemærkes i denne forbindelse, at reglen i stk. 3 efter gældende retspraksis alene pålægger udlejeren en pligt til at indbringe sagen for boligretten, såfremt lejeren gør indsigelse imod udlejers krav om tilægsbetaling.

Vedrører lejers indsigelse et krav om tilbagebe-