

taling af for meget betalt bidrag, er udlejeren ikke forpligtet til at indbringe sagen, og lejeren er dermed henvist til selv at indbringe sagen.

*Til § 52*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 41.

*Til § 53*

I stk. 2 foreslås det præciseret, at det er acontobidrag lejeren kan undlade at indbetale, indtil lejeren har modtaget regnskabet og eventuelt for meget betalt bidrag. Den del af betalingen, som lejeren har undladt at indbetale efter denne bestemmelse, vil udlejeren ved aflæggelse af regnskabet for den pågældende regnskabsperiode efter gældende praksis kunne opkræve som tillægsbetaling. Det er derimod ikke hensigten, at udlejeren i en sådan situation kan forhøje acontobidraget for resten af perioden og dermed få udlignet den manglende betaling.

Bestemmelsen svarer i øvrigt til den gældende lejelovs § 42.

*Til § 54*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 43.

*Til § 55*

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til reglerne i den gældende lejelovs § 45, stk. 2 og 3.

Det foreslås at give lejerne kompetence til at forlange afregning for elforbrug til andet end opvarming efter elektricitetsmålere. Dette svarer til beboelseslejernes ret efter den gældende lejelovs § 45, stk. 2.

Ved en ændring af varmforsyningsloven, jf. lov nr. 436 af 10. juni 1997, indførtes regler, hvorefter afregning for varme og naturgas efter målt forbrug skal ske i et direkte kundeforhold imellem forbruger og forsyningselskab, hvis det er teknisk muligt. Ligeledes er der i vandforsyningsloven indført regler, hvorefter miljø- og energiministeren kan fastsætte nærmere regler om, at afregning for betaling for vand efter målt forbrug kan ske direkte imellem forbruger og vandforsyning. Det er hensigten, at der med hjemmel i denne bemyndigelse udstedes en bekendtgørelse, hvori de nærmere vilkår for overgang til direkte kundeforhold er fastsat.

Overgang til direkte kundeforhold imellem forbruger og leverandør forudsætter imidlertid i lejeforhold, at udlejeren har mulighed for at frigøre sig fra den kontraktmæssige forpligtelse til at levere de pågældende ydelser.

Det foreslås derfor ved § 55, stk. 3, i lighed med den gældende lejelovs regler for elforsyning, jf. lovforslagets § 55, stk. 2, at udlejeren i de tilfælde, hvor det er muligt at etablere direkte kundeforhold, kan forlange, at lejeren overgår til afregning efter målt forbrug af varme og vand direkte til leverandøren.

For vand, som ikke afregnes over forbrugsregnskabet, fordi fordelingen imellem de enkelte lejere ikke sker efter fordelingsmålere, kan overgang til direkte kundeforhold ske med 6 ugers varsel. For øvrige ydelser, det vil sige for vand, som fordeles efter fordelingsmålere, og for varme kan overgang ske med 6 ugers varsel til et forbrugsregnskabsårs begyndelse.

*Til kapitel 10*

*Til § 56*

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 72. Bestemmelsen sigter på de tilfælde, hvor det er aftalt, at lejeren har en fremlejeret, jf. forslaget § 35, stk. 2.

*Til § 57*

Bestemmelsen i stk. 1 svarer til den gældende bestemmelse i lejelovens § 74 a, stk. 1. Efter forslaget er udgangspunktet for parternes overvejelser som hidtil en (deklaratorisk) regel om afståelsesret, der kan justeres ved indgåelsen af de enkelte aftaler.

Flere og flere selskaber driver virksomhed fra lejede lokaler som en naturlig følge af den udvikling, at erhvervsvirksomhed, herunder ganske almindelige forretninger, i stadigt større omfang drives i selskabsform - f.eks. som aktie- eller anpartsselskab. Der er derfor behov for at se på, i hvilket omfang en afståelsesret, der tilkommer en fysisk person, er ensbetydende med, at lejeforholdet kan afstås til et aktie- eller anpartsselskab.

Dette spørgsmål har Højesteret taget stilling til i 1995 i to sager - trykt som U 1995.574 og 1995.648. Den førstnævnte dom vil som den vigtigste af de to domme blive omtalt i det følgende. Dommene er kommenteret af højesteretsdommerne Jørgen Nørgaard og Per Walsøe i U 1996 B 187-191.

Der var tale om en lejekontrakt fra 1982, hvor lejelovens udgangspunkt var en regel om ikke-afståelsesret, der kunne fraviges ved de konkrete lejekontrakter. I henhold til kontraktens punkt 5 var lejeren (en fysisk person) »berettiget til i 10 år fra lejemålets begyndelse at overdrage lejemålet og forretningen til andre for en del eller i sin helhed, dog kun til en lejer, mod hvem udlejer ikke kan fremsætte begrundede indsigelser« - altså en tidsbegrænset afståelsesret.

Lejeren vandt sagen om ret til afståelse ved såvel boligretten som landsretten.