

lades det til parterne at aftale, om der skal betales husleje i den periode, der medgår til 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 lejeforholdet. Udlejeren 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 § 45*

I stk. 1 foreslås det udtrykkeligt fastsat, at parterne kan fravige reglen i sidste pkt. og aftale, at udgifter til varme og vand afregnes over lejen.

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 opkræ-

ves som et element i lejen, fordelt efter reglerne om fordeling af lejen på de enkelte lejemål.

Det følger af den foreslåede § 46, 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 ud over 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 udlejeren vælge at udarbejde et separat vandregnskab ved siden af forbrugsregnskabet efter de herfor gældende regler.

Som et nyt stk. 4 foreslås det, at der ikke skal udarbejdes forbrugsregnskab i de tilfælde, hvor udlejeren hverken leverer varme eller varmt vand, og lejerens forbrug af vand ikke afregnes på grundlag af fordelingsmålere. I sådanne tilfælde kan de udgifter, som følger af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, opkræves som en afgift efter § 11, stk. 1, jf. bemærkningerne til denne bestemmelse.

### *Til § 46*

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. Det foreslås også med hensyn til kravene til forbrugsregnskabet at gøre det muligt for boligretten konkret at træffe afgørelse om, at en formel fejl ikke har bevirket en forringelse af lejerens retsstilling og derfor ikke skal føre til ugyldighed.

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.