

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 § 47

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.

I de tilfælde, hvor udlejeren ikke leverer varme og varmt vand, og hvor vand ikke afregnes efter fordelingsmålere, kan udlejeren undlade at aflægge forbrugsregnskab og opkræve de udgifter, som følger af lov om energi- og vandbesparelser i bygninger som en afgift efter § 11. Der henvises nærmere herom til bemærkningerne til § 11 og § 45, stk. 4.

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

Det bemærkes i denne forbindelse, at fordeling af varmeudgifter efter den 1. januar 1999 skal ske efter måling af forbruget i den enkelte erhvervsenhed, jf. Bygge- og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme, medmindre ejendommen er fritaget for installation af sådanne målere.

Bestemmelsen om udlejerens adgang til at forlange afregning for varme efter fordelingsmålere er medtaget for at sikre udlejeren hjemmel for dette krav, når en tidsbegrænset fritagelse udløber.

For så vidt angår afregning for vandforbrug foreslås det, at udlejeren får en tilsvarende ret til at stille krav om afregning for vandforbrug efter vandfordelingsmålere.

I den gældende bestemmelse i lejelovens § 46 j kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgifter til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere.

Da lovforslaget er præget af høj grad af aftalefrihed, og da der ofte opsættes vandmålere i erhvervslejemål,

vurderes det, at der ikke er behov for denne begrænsning i erhvervslejeaftaler.

Udlejeren får med bestemmelsen en adgang til at opsætte vandmålere f.eks. i den situation, hvor et flertal i en ejerforening har besluttet, at der skal opsættes vandmålere i ejendommen.

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 forholdet 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 § 48

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 38.

Til § 49

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 3. 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 ikke er medtaget. Ordet »befuldmægtigede« i den gældende lejelovs § 40, stk. 2, er erstattet af det mere tidssvarende begreb »stedfortræder«, men der er i øvrigt ikke tilsigtet nogen ændring hermed.

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 udlejerens krav om tilægsbetaling.