

Vedrører lejerens indsigelse et krav om tilbagebetaling af for meget betalt bidrag, er udlejereren ikke forpligtet til at indbringe sagen, og lejereren er dermed henvist til selv at indbringe sagen.

Til § 50

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 41.

Til § 51

I stk. 2 foreslås det præciseret, at det er acontobidrag lejereren kan undlade at indbetale, indtil lejereren har modtaget regnskabet og eventuelt for meget betalt bidrag. Den del af betalingen, som lejereren har undladt at indbetale efter denne bestemmelse, vil udlejereren ved aflæggelse af regnskabet for den pågældende regnskabsperiode efter gældende praksis kunne opkræve som tillægsbetaling. Det er derimod ikke hensigten, at udlejereren 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 § 52

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 43.

Til § 53

Efter ovennævnte bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme skal der afregnes for elforbruget i den enkelte erhvervsenhed efter måler. Der er derfor ikke længere behov for regler, som giver erhvervslejerne adgang til at forlange afregning efter forbrugsmålere.

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 forsyningsselskab, 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 udlejereren har mulighed for at frigøre sig fra den

kontraktmæssige forpligtelse til at levere de pågældende ydelser.

Det foreslås derfor, at udlejereren i de tilfælde, hvor det er muligt at etablere direkte kundeforhold, kan forlange, at lejereren overgår til afregning efter målt forbrug af varme og vand direkte til leverandøren.

Samtidig foreslås, at udlejereren kan forlange, at afregning for el sker direkte til elleverandøren.

Endelig foreslås, at overgang til direkte kundeforhold kan ske med 6 ugers varsel og ikke som efter de gældende regler til et forbrugsregnskabsårs begyndelse. Med forslaget forenkles adgangen til direkte individuelle kundeforhold vedrørende forbrugsafgifter.

Til kapitel 10

Til § 54

Bestemmelsen svarer til lejelovens § 72. Bestemmelsen sigter på de tilfælde, hvor det er aftalt, at lejereren har en fremlejeret, jf. forslaget § 34, stk. 2.

Til § 55

Bestemmelsen i stk. 1, 1. pkt., 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.

Efter retspraksis anses afståelsesretten efter den gældende lejelovs § 74 a, stk. 1, ikke uden videre at give fysiske personer ret til at afstå lejemålet til selskaber.

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

Ved afståelse til et selskab forsvinder den personlige hæftelse for lejerens forpligtelser ifølge lejekontrakten. Hertil kommer, at karakteren af den drift, der kan bringe lokalerne i generel eller branchemæssig miskredit, nu beror på de til enhver tid værende aktionærer eller anpartshavere. Risikoen for udlejereren vil ikke alene kunne ændre karakter, hvis lejemålet overgår fra en fysisk person til et selskab, og hvis selskabet videreoverdrager lejemålet, men også hvis der overdrages anpart/aktier i selskabet på en sådan måde, at en anden får majoritet af stemmer i selskabet.

Tilkommer afståelsesretten efter bestemmelsen i stk. 1, 1. pkt., oprindeligt et aktie- eller anpartssels-