

Til nr. 9, 10 og 11

Efter de gældende regler kan udlejer kræve, at en lejer ved lejemålets indgåelse betaler et beløb forud svarende til indtil 6 måneders leje enten i form af forudbetalt leje, depositum eller en kombination heraf.

Hvis formålet med forudbetalingen er at give udlejer sikkerhed for lejerens forpligtelser over for udlejer ved fraflytning, betragtes forudbetalingen som depositum. Udlejer kan tilbageholde depositum, indtil det ved lejeforholdets ophør er konstateret, hvor meget lejereren måtte skyldte udlejer.

Er der derimod tale om forudbetalt leje, har lejereren ret til at standse indbetaling af husleje, når forholdet er opsagt, således at lejereren i opsigelsesperioden modregner forudbetalt leje over for løbende ydelser. Efter de gældende regler kan forudbetalt leje, men ikke depositum, kræves reguleret ved senere lejeforhøjelser.

De gældende regler om depositum og forudbetalt husleje foreslås ændret således, at udlejer ved lejemålets indgåelse kan kræve depositum svarende til indtil 3 måneders leje og/eller lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder eller omvendt. Efter forslaget vil udlejer således bl.a. ikke længere kunne kræve et depositum eller forudbetalt husleje, der hver for sig svarer til indtil 6 måneders leje.

Efter forslaget gives der udlejer adgang til ved lejeforhøjelse samtidig at regulere depositum på samme måde, som forudbetalt leje kan kræves reguleret ved lejeforhøjelser. Reguleringen skal beregnes forholdsmæssigt. Forhøjes lejen f.eks. med 5 pct., reguleres depositum og/eller forudbetalt leje også med 5 pct.

Hermed sikres, at der ikke kan beregnes regulering af depositum og forudbetalt leje med uforholdsmæssigt store beløb. Samtidig sikres, at udlejer efter genudlejning efter lovens ikrafttræden har mulighed for at fastholde et depositum svarende til indtil 3 måneders leje og/eller forudbetaling af leje for et tidsrum op til 3 måneder.

Det foreslås samtidig fastsat, at depositum samt regulering af både depositum og forudbetalt leje er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

De foreslåede nye regler om, at depositum kan kræves reguleret ved lejeforhøjelse ligesom forudbetalt leje, og om, at reguleringen af de nævnte beløb skal ske forholdsmæssigt, gælder efter forslaget sammen med den foreslåede nye regel om, at den skete regulering er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, for alle lejeaftaler, dvs. også for aftaler, der er indgået inden lovens ikrafttræden.

Til nr. 12

Det har længe været et udbredt ønske at få ændret reglerne om varmeregnskaber i de ejendomme, hvor leverancen af varme og varmt vand sker fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, og hvor forsyningsanlægget opgør udgiften til brændselsudgiften særskilt. Efter de gældende regler må udlejer kun medtage selve brændselsudgiften på varmeregnskabet, medens de øvrige varmeudgifter betales via lejen. Selv om forsyningsanlægget foretager en opsplnitning af de forskellige typer udgifter, kan det ofte volde udlejer vanskeligheder at gennemskue, hvad der er brændselsudgifter, og hvad der er driftsudgifter, og dermed at udarbejde et regnskab i overensstemmelse med de gældende regler.

Samtidig vil der med forslaget ske en væsentlig forøgelse af incitamentet til at udvise en mere resourcebevidst adfærd, når hele varmeudgiften og ikke kun brændselsdelen i ejendomme med individuelle varmemålere fordeles efter forbrug.

Derfor foreslås det nu, at udlejer altid skal medtage den *samlede varmeudgift i varmeregnskabet*.

Ændringen træder i kraft den 1. januar 1995, jf. § 4, stk. 4.

Hvis udlejer efter lovændringen vil sikre sig, at a contobidragene svarer til den forventede samlede varmeudgift, kan udlejer varsle forhøjelse af bidragene med 6 ugers varsel.

Der henvises til forslagets § 4, stk. 12-14, og bemærkningerne hertil for så vidt angår de boligstøttede mæssige konsekvenser af dette forslag.

Til nr. 13

Det foreslås præciseret, at det i § 38 angivne 6 ugers varsel, hvorefter udlejer kan forlange, at lejereren skal betale a conto bidrag til dækning af lejerens varmeudgifter, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen, er 6 ugers varsel til en betalingstermin.

Til nr. 14

Efter den gældende § 39, stk. 1, *slutter* varmeregnskabsåret den 1. juni.

For at skabe overensstemmelse imellem loven og praksis foreslås formuleringen ændret således, at varmeregnskabsåret *begynder* den 1. juni, jf. dog den foreslåede nye bestemmelse i forslagets § 1, nr. 15.

Til nr. 15 og 21

Af praktiske grunde foreslås indført en ufravigelig bestemmelse om, at varmeregnskabsperioden i ejendomme, der forsynes med varme fra et kollektivt var-