

i ejerlejligheder, vil inden lovens ikrafttræden blive fastsat af justitsministeren med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 4, stk. 2. Fremsættes urigtig erklæring, kan ejeren straffes efter straffelovens regler herom.

Den foreslåede nye § 16 indeholder regler om beboerrepræsentation i ejendomme, der er eller bliver opdelt i ejerlejligheder.

Lejere i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger eller aktieselskaber, og lejere i ejendomme, der ejes på anpartsbasis, har samme ret til at danne beboerdemokrati og til bytning af lejligheder som lejere i ejendomme, der ejes af en enkelt udlejer. Såfremt lejlighedsantallet er mere end 12, bevarer lejerne denne ret, indtil den sidste lejlighed er overdraget til et medlem af ejerfællesskabet.

I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, har lejerne ikke disse rettigheder.

Tankerne om at gennemføre en udvidet adgang til at opdele ældre ejendomme i ejerlejligheder har gjort det naturligt at overveje konsekvenserne i denne henseende. Der kan nu blive tale om at fratage lejere disse rettigheder i ældre bygninger, hvis opdeling kan realiseres. Det må undgås, at en udlejer kan benytte en udvidet adgang til opdeling i ejerlejligheder uden tanke om salg, men blot for at fratage sine lejere disse rettigheder.

På denne baggrund foreslås det, at der opnås ret for lejere i udstykkede ejerlejligheder til at vælge beboerrepræsentanter.

Beboerrepræsentanternes opgave er især at have indseende med og øve indflydelse på udlejerens dispositioner vedrørende ejendommens drift.

Lejeloven forudsætter, at disse spørgsmål afklares ved forhandlinger mellem udlejerens og repræsentanterne, der hver for sig har mandat til at forhandle.

Når udlejerens opdeler i ejerlejligheder og begynder at sælge ejerlejligheder, vil også de nye beboere (købere) øve indflydelse på driften. Det sker i ejerforeningen, der efter loven træffer beslutninger herom.

Den oprindelige ejer vil have hovedindflydelsen i ejerforeningen, så længe han ejer over halvdelen. Så længe kan han således også forhandle med lejerne med et rimeligt mandat. Når han har afhænder mere end halvdelen af ejerlejlighederne, vil lejerne ikke længere have sikkerhed for, at udlejerens kan opnå fornøden tilslutning i ejerforeningen til gennemførelse af de aftaler, der træffes mellem udlejerens og lejerne repræsentanter.

Efter gældende lov er en ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom. Dette indebærer bl. a., at udlejerens ikke har pligt til at aflægge regnskab for

helheden over for lejerne, men hans pligt er over for den enkelte lejer at opstille et driftsbudget for hele lejligheden ud fra ejerlejlighedens ejendomsverdi og at aflægge regnskab for ejerlejlighedens vedligeholdelses- og opretningskonto.

Beboerdemokrati i ejerlejlighedsejendomme må forudsætte, at lejerne repræsentanter – som i udlejningsejendomme – kan forhandle ejendommens økonomi under ét.

Medbestemmelse med hensyn til fastsættelse af husorden i ejendomme, der bebos både af ejere og lejere, bør være en ret for alle beboere, og derfor bør det sikres, at alle beboere kan øve indflydelse på reglernes indhold.

Reglerne går derfor ud på, at beboerrepræsentanterne og lejerne har samme beføjelser som i almindelige udlejningsejendomme, så længe udlejerens ejer alle ejerlejlighederne.

Når nogle ejerlejligheder sælges, får køberne medindflydelse på husordenens indhold. Bortset herfra opretholdes beboerrepræsentationens beføjelser i forholdet mellem udlejerens og hans lejere, så længe udlejerens ejer mere end halvdelen af ejerlejlighederne efter fordelingstal. Ejer udlejerens ikke mere end halvdelen, har han ikke længere mulighed for at træffe aftaler med lejerne, der er bindende for ejerforeningen. I disse tilfælde har han alene pligt til at orientere beboerrepræsentationen.

Til nr. 7.

Efter flertallets forslag træder tilbudspligten over for lejerne med henblik på andelsovertagelse først i kraft, når ejeren i øvrigt er parat til opdeling (udstyknings) i ejerlejligheder.

Dette får nogle fuldkomne absurde konsekvenser:

For ejendomme, der ikke på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav, der er en betingelse for udstykning i ejerlejligheder, betyder det, at ejeren er nødt til først at gennemføre de nødvendige »moderniseringer«, og at omkostningerne herved kommer til at indgå i den nyvurdering af ejendommen, som danner udgangspunkt for den pris, lejerne skal tilbydes ejendommen til. »Moderniseringen« bliver nødvendig også i tilfælde af, at der måske er enighed om, at lejerne langt hellere ville overtage ejendommen på andelsbasis, *uden* at den først havde gennemgået en sådan »modernisering«.

Mindretallets forslag tager sigte på, at eventuelt kommende andelsboligforeninger ikke på forhånd skal påtvinges uønskede moderniseringer. Dette kan bedst sikres ved den foreslåede bestemmelse om, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendom-