

dres, således at lejeren kun har vedligeholdelsesforpligtelsen, i det omfang han ikke kan godtgøre, at han er uden skyld i forringelsen. Baggrunden herfor er, at det findes urimeligt, at lejeren skal afholde de ofte ret store udgifter, der følger af, at termoruder ofte efter et vist åremål punkterer.

*Til §§ 28–30*

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 26–28.

*Til § 31*

Stk. 1 svarer til den gældende lejelovs § 29, stk. 1, idet det dog er præciseret, at der alene er tale om en ret til at installere tekniske hjælpemidler.

Stk. 2 er ændret som følge af den tekniske udvikling og vedrører antenner for radio- og TV-modtagelse ud over den modtagelse, der muliggøres af de i § 99 nævnte fællesantenneanlæg, samt for radiokommunikation (f.eks. anlæg for amatør-radio eller privatradio (Walkie-Talkies)).

Bestemmelsen er en udvidelse af den gældende lejelovs § 29, stk. 2. Lov om radiokommunikation og de i medfør heraf udstedte bekendtgørelser indeholder regler, hvorefter Generaldirektoratet for Post & Telegrafvæsenet kan sikre, at de pågældende radiobrugere ikke generer den sædvanlige radio- og TV-modtagelse i ejendommen. Såfremt udlejerens og P & Ts anvisninger ikke følges, vil udlejerens kunne opsiges under henvisning til, at den pågældende lejer er til gene for ejendommen og dens beboere.

Om adgangen til at forlange antenner m.v. til radio- og TV-modtagelse henvises til § 99.

Stk. 3 svarer til stk. 3 i den gældende lovs § 29.

*Til § 32*

Bestemmelsen er ny og giver en lejer ret til, efter at have underrettet udlejerens, at foretage forbedringer af det lejede ud over de forbedringer, der er nævnt i § 31 vedrørende tekniske installationer. Bestemmelsen fastslår videre, at udlejerens kan modsætte sig forbedringens udførelse, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig. Det forudsættes, at forbedringerne udføres håndværksmæssigt forsvarligt.

*Til § 33*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 63, idet betingelsen om, at forbedringsudgiften skal overstige et års leje på forbedringstidspunktet, er

udgået. Den i stk. 1 nævnte aftale forudsættes at foreligge på et tidspunkt inden forbedringens udførelse.

*Til § 34*

Bestemmelsen præciserer at huslejenævnet har kompetence til at afgøre tvister om tekniske installationer og forbedringer i henhold til §§ 31 og 32 i kommuner hvor der er huslejeregulering.

*Til § 37*

Bestemmelsen svarer til den gældende lejelovs § 31.

*Til kapitel 6*

*Til §§ 36–39*

Bestemmelserne svarer til den gældende lejelovs §§ 54–57 og 62.

*Til kapitel 7*

Det foreslåede kapitel 7 svarer stort set til det nugældende kapitel XI i lov om leje. Det foreslås, at man fremover, for at undgå misforståelser, kalder beboerrepræsentation for lejerrepræsentation og beboerrepræsentanter for lejerrepræsentanter.

*Til § 40*

Både udlejer og lejerne har interesse i, at uoverensstemmelser mellem lejerne og udlejerens løses ved forhandling fremfor ved huslejenævn og boligret. Dertil er et mere formaliseret samarbejde, som lejerrepræsentationen er udtryk for, nødvendigt. Endvidere er det til gavn for begge parter, at administrationen af ejendommen foregår uden mange konflikter.

I det almennyttige boligbyggeri anvendes urafstemning som supplement til beboermøder i specielle tilfælde. Da lejerrepræsentationens afgørelser skal være udtryk for de »aktive« lejerens ønsker, har man ikke fundet det hensigtsmæssigt at foreslå urafstemning indført i de private udlejningsejendomme.

På denne baggrund foreslås det, at lejerens mulighed for at oprette lejerrepræsentation er betinget af, at der skal være mindst 7 beboelseslejligheder i ejendommen, og således, at flertallet af de fremmødte lejere på et beboermøde kan oprette lejerrepræsentation. På udlejerens forlangende skal det dog dokumenteres, at flertallet eller mindst 50 pct. af ejendommens lejere ønsker lejerrepræsentation.