

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indfører et reelt beboerdemokrati, hvor beboerne via beboermøderne og de valgte beboerrepræsentanter får en egentlig beslutningsret, der er ligestillet med udlejers på en række områder, og herudover får defineret mere præcise krav på informationer og medindflydelse.

De områder, hvor beboerne/beboerrepræsentanterne får beslutningsret, er alle områder, hvor det er beboerne, der via huslejen fuldt ud betaler for konsekvenserne af deres beslutninger. Dog er beslutningsretten begrænset til at være ligestillet med udlejers, idet det er huslejenævnet, der træffer afgørelsen, når udlejer og beboere ikke kan opnå enighed.

Denne beboernes medbeslutningsret indføres med lovforslaget først og fremmest på følgende tre områder:

- Ansættelse af administrator, revisor og ejendomsfunktionærer.
- Anvendelsen af de midler, der er afsat til ejendommens vedligeholdelse og fornyelse af de tekniske installationer.
- Gennemførelse af forbedringer på ejendommen, hvor mindre end 1/4 af lejerne gør indsigelse.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Bestemmelsen medfører, at en lokal lejerforening for den pågældende ejendom kan udgøre beboerrepræsentationen. Reglen svarer til den bestemmelse i lov om boligbyggeri, der giver en lokal lejerforening mulighed for at overtage afdelingsbestyrelsens beføjelser.

Til nr. 2

Bestemmelsen ændres fra at være et krav om mindst 6 lejemål hos samme ejer til at være mindst 6 lejemål i samme ejerforening. Dette forekommer mere hensigtsmæssigt og rimeligt i og med, at ejerlejlighederne i én ejerforening har driftsmæssigt fællesskab med hensyn til varmforsyning, vedligeholdelse, ejendomsfunktionærer, administration af fællesudgifter m.v., og det snarere er disse forhold, end hvem der er modtager af afkastet i lejebetalingen, der afgør, hvad der i denne sammenhæng funktionelt er en »ejendom«.

Forslaget vil indføre mulighed for oprettelse af beboerrepræsentation i en lang række ejerlejlighedsejendomme, hvor det i dag er umuligt, og indføre mulighed for oprettelse af én beboerrepræsentation i en række ejerlejlighedsejendomme, hvor der i dag er opsplitning i flere forskellige repræsentationer.

Til nr. 3

At det ikke i dag er præciseret i loven, at kontingentet til beboerrepræsentationen er pligtig ydelse i lejeforholdet, udgør en væsentlig hæmsko for beboerrepræsentanternes arbejde.

Til nr. 4

Der henvises til de generelle bemærkninger.

Til nr. 5

Forslaget indebærer en skærpelse af udlejers høringspligt med hensyn til lejeforhøjelser og påtænkte forbedringer, således at høringen over for beboerrepræsentanterne er et formalitetskrav, hvis overtrædelse medfører bortfald af udlejers krav.