

F. t. l. vedr. leje m.m.

byggemøder og efter arbejdernes gennemførelse ligeledes indkalde beboerrepræsentanterne til afleveringsforretning og kontroleftersyn.

Herudover foreslås det, at udlejer hvert år skal indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommen og efterfølgende drøfte ejendommens vedligeholdelsestilstand og i samarbejde med beboerrepræsentanterne fastlægge en vedligeholdelsesplan.

Med de foreslåede regler søges der etableret et mere udbygget samarbejdsforhold imellem udlejeren og lejerne, som vurderes at være til gavn for alle parter i forholdet, idet brugernes kendskab og erfaring i højere grad hermed får lov til at spille en større rolle for de dispositioner, udlejeren foretager.

I et vist omfang er de foreslåede regler en kodificering af en praksis, der gælder i mange udlejnings-ejendomme, hvor udlejeren er bekendt med værdien af et godt samarbejde med lejerne.

Såfremt udlejeren ikke opfylder sin pligt efter de foreslåede bestemmelser, kan boligretten eller huslejenævnet for ejendomme, som er beliggende i kommuner, hvor kapitel II-IV er gældende, på grundlag af en konkret vurdering af misligholdelsens karakter bestemme, at varslingen af lejeforhøjelsen for de udførte arbejder ikke er gyldig.

Til nr. 47

Såvel for at udbygge beboerrepræsentanternes kompetence som for at forenkle forhandlingssituationen imellem udlejer og lejere foreslås det, at beboerrepræsentanterne på samtlige lejerers vegne kan tiltræde gennemførelse af forbedringsarbejder, der medfører lejeforhøjelser på indtil maksimalt 64 kr. pr. m² bruttoetageareal. Grænsen svarer til den i boligreguleringslovens §§ 23 og 24 fastsatte grænse for, hvornår forbedringsarbejder skal varsles m.v.

For at sikre beboernes demokratiske rettigheder og for at fastholde mindretalsbeskyttelse foreslås samtidig, at beboerrepræsentanterne forud for tiltrædelse af forbedringsarbejder skal afholde et beboermøde til drøftelse af de pågældende arbejder, og at der blandt de fremmødte beboere skal være flertal for at gennemføre arbejderne. Endvidere foreslås, at beboerrepræsentanterne ligeledes inden tiltrædelse af arbejderne skriftligt skal meddele samtlige beboere om den truffe beslutning, og at 1/4 af beboerne inden 2 uger efter meddelelsen kan kræve, at beboerrepræsentanterne sørger for, at en urafstemning afholdes blandt samtlige beboere.

Det foreslås endvidere, at boligretten på en lejers begæring kan tilsidesætte aftalen mellem beboerrepræsentanterne og udlejeren, såfremt den er åbenbart urimelig.

Det foreslås samtidig, at den foreslåede grænse reguleres efter satsreguleringsloven.

Til nr. 48

Når en lejer fremlejer sin lejlighed helt eller delvis, skal lejeren efter den gældende lov meddele udlejeren, hvem lejeren fremlejer til og vilkårene for fremlejerforholdet.

Det foreslås at skærpe denne pligt, således at fremlejeaftaler for fremtiden skal indgås skriftligt, og således at lejeren inden lejeperiodens begyndelse skal tilstille udlejeren en kopi af fremlejeaftalen.

Til nr. 49

Efter den gældende § 73, stk. 1, har lejeren af en lejlighed, der udelukkende anvendes til beboelse, ret til at bytte med en lejer af en anden beboelseslejlighed, således at denne overtager lejligheden.

Formuleringen af den gældende bestemmelse foreslås ændret således, at »anvendes til« ændres til »er udlejet til« med henblik på at præcisere, at bytteretten ikke gælder for et blandet lejemål, hvis dette udelukkende anvendes til beboelse.

Til nr. 50

Det fremgår af den gældende § 75, stk. 2, at der lejeren af en beboelseslejlighed uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet.

Østre Landsret fandt i en dom afsagt den 9. juni 1993, at en person opfyldte betingelserne i lejelovens § 75, stk. 2, for at fortsætte lejeforholdet, selv om den seneste periode med fælles husstand, der varede indtil dødsfaldet, ikke udgjorde 2 år.

Da der er behov for en klar regel på området, foreslås bestemmelsen ændret således, at en person for at få ret til at fortsætte lejeforholdet skal have haft fælles husstand med den afdøde lejer i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet.

Til nr. 51

Efter den gældende § 77 a kan der – under visse betingelser – ved dom træffes bestemmelse om, hvem af to parter, der i tilfælde af samlivsophævelse skal have ret til at fortsætte lejeforholdet.

Da det er besværligt i givet fald at skulle have spørgsmålet afgjort ved domstolene, foreslås at ændre bestemmelsen, således at parterne frit skal kunne *aftale*, hvem der fortsætter lejeforholdet.

Hvis parterne ikke kan blive enige, foreslås, at spørgsmålet som hidtil – og under de samme betingelser – skal kunne afgøres ved dom.