

kunne blive beboet af flere end 4 personer, hvis lejligheden er så stor, at der vil være mindst 20m² pr. person, selv om der flytter en ekstra person eller eventuelt flere ind i lejligheden. Det forudsættes, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt meddeler dispensation, hvis betingelsen er opfyldt. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at dispensere, hvis boligen efter en konkret vurdering ikke er velegnet for flere personer, end det antal der følger af beboermaksimum.

Ved opgørelse af arealet i boligen lægges de oplysninger til grund, der fremgår af Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

I stk. 2 foreslås indsat en kort frist på 1 uge, som kommunalbestyrelsen så vidt muligt skal overholde ved stillingtagen til, om der skal gives tilladelse til overskridelse af beboermaksimum. Begrundelsen herfor er, at det af hensyn til reglernes håndhævelse er væsentligt hurtigt at få afklaret, om der er grundlag for iværksættelse af ophævsprocedure over for lejeren, når 4-ugers fristen er udløbet. Det er ikke hensigten, at lejeforholdet skal kunne ophæves, så længe kommunalbestyrelsen er ved at behandle en dispensationsansøgning fra lejeren.

Desuden foreslås det, at kommunalbestyrelsens afgørelser efter stk. 1 ikke skal kunne påklages til anden administrativ myndighed. Spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 kan dog indbringes for tilsynsrådet og Folketingets Ombudsmand.

I stk. 3 foreslås det, at kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med reglernes overholdelse. Kommunalbestyrelsen skal altså påse, at beboermaksimum hverken er overskredet i det primære lejeforhold eller i fremlejeforholdet. Denne tilsynsforpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen løbende må føre tilsyn med, hvor mange personer der er tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse, og om beboermaksimum overskrides. Endvidere må kommunalbestyrelsen, på det tidspunkt hvor beboermaksimum træder i kraft, skaffe sig viden om, hvilke husstande som på dette tidspunkt overskrider beboermaksimum. Endelig skal kommunalbestyrelsen følge op på anmeldelser fra udlejeren efter § 52 a, stk. 3, om overskridelser af beboermaksimum. Herudover fører kommunalbestyrelsen det sædvanlige tilsyn med driften i støttet byggeri. Ifølge hovedreglen i § 52 a, stk. 1, anses beboermaksimum ikke for overskredet, hvis lejeren forøger sin husstand med børn, ægtefælle eller samlever eller disses børn. Som ovenfor nævnt er det med udtrykket samlever hensigten at ligestille en person, der lever i et ægteskabslignende forhold med lejeren, med en ægtefælle, men det er i øvrigt ikke hensigten, at kom-

munalbestyrelsen skal føre tilsyn med karakteren af dette samliv. Kommunens kontrolforpligtelse er således begrænset til at føre tilsyn via et dertil oprettet register, jf. nedenfor.

Det foreslås i stk. 3 at pålægge kommunalbestyrelsen en pligt til at håndhæve reglen om beboermaksimum over for lejeren. Det påhviler kommunalbestyrelsen at holde udlejeren løbende orienteret herom. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen skal sende et påkrav til lejeren om, at lejeforholdet vil blive ophævet, hvis overskridelsen af beboermaksimum ikke bringes til ophør senest 4 uger efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. Er kommunalbestyrelsen ikke bekendt med, hvem der er lejeren, må påkravet sendes til alle beboere i lejemålet. Hvis en del af en lejlighed er fremlejet, er der tale om to (eller flere) lejemål, det vil sige såvel det primære oprindelige lejemål, som det lejemål, som er opstået ved fremlejeaftalen. Påkrav fra kommunalbestyrelsen skal indeholde oplysning om muligheden for at ophæve, om 4-ugers fristen for at lovliggøre forholdene, og om lejerens mulighed for at søge om tilladelse til overskridelse af beboermaksimum efter § 52 b, stk. 1. Indeholder påkravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

I de særlige tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen efterfølgende bliver bekendt med, at overskridelsen af beboermaksimum i en lejlighed ikke skyldes forholdene i det primære lejeforhold, men forholdene i fremlejeforholdet, kan kommunalbestyrelsen efter forslaget forlænge 4 ugers fristen for lovliggørelse af forholdene. Fristen kan efter kommunalbestyrelsens skøn forlænges, så udlejeren har mulighed for at lovliggøre forholdene eventuelt ved at ophæve fremlejeaftalen, jf. forslaget § 2, nr. 3.

Bringes overskridelsen ikke til ophør inden fristens udløb, skal kommunalbestyrelsen ophæve lejeaftalen uden ugrundet ophold. Begrundelsen herfor er, at det er opfattelsen, at reglerne, hvis de skal håndhæves, bør sanktioneres med ophævelse i forhold til lejeren. Det indebærer, at alle personer i det lejede skal fraflytte lejemålet. Ophævelsen sker ved skriftlig meddelelse til lejeren. Ved ophævelsen finder reglerne i lejelovens §§ 94 og 95, henholdsvis almen lejelovs §§ 91 og 92, tilsvarende anvendelse. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen ikke kan hæve, hvis det forhold, der lægges lejeren til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning. Det bemærkes, at der ved vurderingen af, om en overskridelse af bestemmelsen om beboermaksimum er væsentlig, ikke kan lægges vægt på antallet af personer, der bor i lejemålet ud over beboermaksimum, idet det er hensigten, at enhver overskridelse af den tilladte grænse på 2 personer pr. beboelsesrum i